GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 elaboradas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), que comprenden el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.4 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Dominante formulan aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que las cuentas anuales presenten información comparativa. En este sentido, las cifras comparativas presentadas correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2014, difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 formuladas bajo principios contables españoles (PGC), detallándose en las Nota 2.4 y 2.5 de la memoria consolidada adjunta las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero de 2013 y al 31 de diciembre de 2013, y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2013 del Grupo formulados bajo los principios anteriores. Adicionalmente, según se indica en las Notas 2.4 y 4.2 de la memoria adjunta, el Grupo ha optado por el criterio de valorar sus inversiones inmobiliarias a valor de mercado, en cuya determinación se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo cual debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Javier Parada Pardo
30 de abril de 2015

Auditores

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2015 Nº01/15/08594
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF UE) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013 (*)	01/01/2013 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		1.292.003	1.226.261	1.307.190
Inmovilizado intangible	Nota 5	1.810	2.435	3.109
Inmovilizado material	Nota 6	23.459	20.629	26.397
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	1.202.266	1.116.684	1.189.214
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Nota 9.2	1.019	2.000	731
Activos financieros no corrientes	Nota 9.1	55.295	26.120	24.212
Créditos a empresas vinculadas	Nota 20.2	37.209	-	-
Créditos a terceros		8.405	15.607	13.247
Instrumentos de patrimonio		-	639	639
Derivados	Nota 10	286	694	689
Otros activos financieros		9.395	9.180	9.637
Activos por impuesto diferido	Nota 18.6	8.154	58.393	63.527
ACTIVO CORRIENTE		175.850	138.942	110.119
Existencias	Nota 11	36.395	52.239	48.969
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 12	7.356	8.622	16.034
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.553	4.260	2.039
Deudores varios		194	283	326
Activos por impuesto corriente	Nota 18.1	-	246	789
Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	1.609	3.813	12.880
Activos financieros corrientes	Nota 9.1	69.290	40.033	8.583
Valores representativos de deuda		69.282	38.290	6.234
Otros activos financieros		8	1.743	2.349
Periodificaciones a corto plazo		3.035	1.988	2.112
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	60.774	36.060	34.421
TOTAL ACTIVO		1.467.853	1.365.203	1.417.309

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013 (*)	01/01/2013 (*)
PATRIMONIO NETO		548.201	351.041	361.045
FONDOS PROPIOS-	Nota 14	*634.857*	*411.494*	*441.508*
Capital		9.409	10.224	10.224
Prima de emisión		27.852	-	2.166
Reservas de la sociedad dominante		509.014	555.315	561.296
Legal y estatutarias		2.045	2.045	2.045
Otras reservas		506.969	553.270	559.251
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(59.146)	(58.194)	(50.080)
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia		(2.481)	(3.750)	(3.000)
Reservas de revalorización		4.816	4.071	4.458
Acciones y participaciones en patrimonio propias		-	(68.629)	(68.629)
Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante		145.393	(27.543)	(14.927)
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	Nota 10	*(86.656)*	*(60.578)*	*(81.202)*
Operaciones de cobertura		(86.656)	(60.578)	(81.202)
INTERESES MINORITARIOS-	Nota 14	-	*125*	*739*
Socios Externos		-	125	739
PASIVO NO CORRIENTE		865.231	976.061	1.025.014
Provisiones no corrientes	Nota 15.1	1.176	4.857	4.201
Deudas financieras no corrientes	Nota 16	863.948	867.988	903.516
Deudas con entidades de crédito		763.532	766.996	774.080
Acreedores por arrendamiento financiero		-	-	8
Derivados	Nota 10	87.195	87.827	116.075
Otros pasivos financieros		13.221	13.165	13.353
Pasivos por impuesto diferido	Nota 18.7	107	103.216	117.297
PASIVO CORRIENTE		54.421	38.101	31.250
Provisiones corrientes		163	344	747
Deudas financieras corrientes	Nota 16	36.352	24.337	23.384
Deudas con entidades de crédito		12.281	24.057	22.454
Derivados	Nota 10	-	201	777
Otros pasivos financieros		24.071	79	153
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 17	17.906	13.246	7.113
Proveedores		10.961	9.615	5.183
Otros acreedores		1.192	522	449
Pasivos por impuesto corriente	Nota 18.1	2.446	893	-
Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	2.316	1.849	379
Anticipos de clientes		991	367	1.102
Periodificaciones a corto plazo		-	174	6
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.467.853	1.365.203	1.417.309

(*) Incluido a efectos comparativos (véase Nota 2.5)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2014

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. SOCIMI Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2014
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	73.572	85.596
Ventas		73.572	85.417
Prestación de servicios		-	179
Variación de existencias de promociones en curso y edificios terminados		(7.522)	3.307
Trabajos realizados por la empresa para su activo		90	90
Aprovisionamientos	Nota 19.3	(5.924)	(9.377)
Otros ingresos de explotación	Nota 19.2	20.640	12.655
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		20.640	12.655
Gastos de personal		(7.290)	(5.520)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.354)	(4.482)
Cargas sociales	Nota 19.4	(936)	(1.038)
Otros gastos de explotación	Nota 19.5	(28.296)	(18.823)
Servicios exteriores		(18.969)	(12.633)
Tributos		(5.353)	(5.085)
Pérdidas por deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales		(717)	-
Otros gastos de gestión corriente		(3.257)	(1.105)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(1.596)	(2.056)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 19.6	1.244	(4.163)
Deterioros y pérdidas		1.244	(4.163)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		44.918	61.709
Ingresos financieros	Nota 19.7	1.774	2.799
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.774	2.799
Gastos financieros	Nota 19.7	(33.995)	(33.256)
Por deudas con terceros		(33.995)	(33.256)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10	284	(720)
Diferencias de cambio		(1)	-
Resultado por variación del valor del mercado de los activos	Nota 7	60.630	(75.817)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 9.1	(45)	(600)
Deterioros y pérdidas		(45)	(600)
RESULTADO FINANCIERO		28.647	(107.594)
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia	Nota 9.2	(962)	1.269
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		72.603	(44.616)
Impuestos sobre beneficios	Nota 18.4	72.790	16.484
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		145.393	(28.132)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		145.393	(28.132)
Pérdida atribuible a los socios externos	Nota 14.8	-	(589)
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		145.393	(27.543)
Beneficio por acción			
Básico		15,45	-2,75
Diluido		15,45	-2,75

(*) Incluido a efectos comparativos (véase Nota 2.5)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2014.

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2014

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Sociedad Dominante	Socios Externos	Sociedad Dominante	Socios Externos
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	145.393	-	(27.543)	(589)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
- Por cobertura de flujos de efectivo	(77.515)	-	4.581	-
- Por revalorización de inmovilizado material	1.000	-	(553)	-
- Efecto impositivo por cobertura de flujos	-	-	(1.374)	-
- Efecto impositivo por revalorización de inmovilizado	-	-	166	-
- Reversión efecto impositivo por cobertura de flujos	25.951	-	-	-
- Reversión efecto impositivo por revalorización de inmovilizado	(255)	-	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(50.819)	-	2.820	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
- Por cobertura de flujos de efectivo	25.486	-	24.882	36
- Efecto impositivo	-	-	(7.465)	(11)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	25.486	-	17.418	(25)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	120.060	-	(7.306)	(614)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. SOCIMI Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas Dominante	(Acciones Propias)	Reservas Global	Reservas Puesta en eq.	Reservas revalorización	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Socios Externos	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	10.224	2.166	299.121	(68.629)	(53.890)	(3.000)	-	(14.927)	(81.202)	614	90.477
Ajustes por conversión NIIF 1 (Nota 2.4)	-	-	262.175	-	3.810	-	4.458	-	-	125	270.568
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	10.224	2.166	561.296	(68.629)	(50.080)	(3.000)	4.458	(14.927)	(81.202)	739	361.045
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(387)	(27.543)	20.624	(614)	(7.920)
Distribución de resultado 2012 (*)	-	-	(6.067)	-	(8.110)	(750)	-	14.927	-	-	-
Distribución de dividendos extraordinarios	-	(2.166)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.166)
Otros movimientos	-	-	86	-	(4)	-	-	-	-	-	82
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	10.224	-	555.315	(68.629)	(58.194)	(3.750)	4.071	(27.543)	(60.578)	125	351.041
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	745	145.393	(26.078)	-	120.060
Distribución de resultado 2013	-	-	(34.334)	-	5.522	1.269	-	27.543	-	-	-
Operaciones con acciones propias											
- Aumentos de capital	1.420	27.852	-	-	-	-	-	-	-	-	29.272
- Reducción de capital	(2.235)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.235)
- Operaciones con acciones propias (netas) (**)	-	-	(10.691)	68.629	-	-	-	-	-	-	57.938
Otras operaciones del patrimonio neto											
- Variaciones del perimetro	-	-	125	-	(6.474)	-	-	-	-	(125)	(6.474)
- Reversión impuestos diferidos (Nota 18.6)	-	-	(836)	-	-	-	-	-	-	-	(836)
- Otros movimientos	-	-	(565)	-	-	-	-	-	-	-	(565)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	9.409	27.852	509.014	-	(59.146)	(2.481)	4.816	145.393	(86.656)	-	548.201

(*) El resultado reflejado en el reparto corresponde al reparto del resultado formulado por los Administradores en 2012. Los ajustes de su conversión a NIIF están incorporados en la línea "Ajustes de conversión. NIIF 1" realizados a 1 de enero de 2013.

(**) El importe imputado en reservas de la Sociedad Dominante, incluye el resultado por la venta de las acciones propias (7.124 miles de euros) y el efecto del valor actual de la parte pendiente de cobro (3.570 miles de euros).

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2014

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	**24.117**	**53.848**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**72.603**	**(44.616)**
Ajustes al resultado:		
- Amortización del inmovilizado	1.596	2.056
- Correcciones valorativas por deterioro	(1.244)	4.163
- Variación de provisiones	(2.964)	253
- Ingresos financieros	(1.774)	(2.799)
- Gastos financieros	33.995	33.256
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(284)	720
- Diferencias de cambio	1	-
- Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(60.630)	75.817
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	45	600
- Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	962	(1.269)
Cambios en el capital corriente		
- Existencias	8.144	(3.270)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	1.266	(1.655)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	4.578	7.798
- Otros activos y pasivos corrientes	(1.221)	12.252
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
- Pagos de intereses	(32.035)	(32.257)
- Cobros de intereses	1.079	2.799
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	**(34.976)**	**(35.808)**
Pagos por inversiones		
- Inmovilizado intangible	-	(59)
- Inmovilizado material	(264)	(196)
- Inversiones inmobiliarias	(18.513)	(2.200)
- Otros activos financieros	(36.459)	(33.353)
Cobros por desinversiones		
- Inversiones inmobiliarias	20.260	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	**35.574**	**(16.401)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
- Pagos por dividendos	-	(2.166)
- Emisión de instrumentos de patrimonio	29.272	-
- Adquisición /enejenación de instrumentos de patrimonio propio	20.728	-
a) Emisión		
- Deudas con entidades de crédito	-	604
- Otras deudas	766	-
b) Devolución y amortización de		
- Deudas con entidades de crédito	(15.240)	(14.569)
- Otras deudas	48	(270)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)	(1)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	**24.714**	**1.639**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	36.060	34.421
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	60.774	36.060

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2014

GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014

1. Información general sobre la Entidad y sus Sociedades Dependientes y Asociadas

a) Actividad de las Sociedades del Grupo

La actividad principal del Grupo GMP consiste en la realización de negocios inmobiliarios: compra-venta, arrendamiento, urbanización, promoción de inmuebles e intermediación inmobiliaria.

La Sociedad Dominante fue constituida, con carácter indefinido, el 23 de abril de 1974. Con fecha 30 de mayo de 1999 se acordó un cambio de denominación social, por el que pasó de ser Monthisa Parque, S.A. a ser Grupo Monthisa Parque, S.A. Adicionalmente, con fecha 21 de enero de 2000, se acordó un nuevo cambio de denominación social, pasando a denominarse GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Por último, con fecha 30 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante pasó a denominarse, GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., tras su conversión al Régimen Fiscal SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

La Sociedad Dominante tiene por objeto, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs. Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades, las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere el apartado b) anterior.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente a lo anterior, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto su renta represente menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas indirectamente por la Sociedad Dominante a través de su participación en otras sociedades con objeto idéntico, análogo o similar.

En cualquier caso, quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

b) Fusiones por absorción con GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.

En el ejercicio 2005 se produjo la fusión por absorción de la sociedad Centro Empresarial Castellana Norte, S.L. y Centro de Actividades Empresariales Chamartín, S.L. por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Asimismo, con fecha 26 de febrero de 2007 los Administradores de las sociedades GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Génova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Génova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal), y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), con efectos contables 1 de enero de 2007 por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Por último, con fechas 4 de junio y 19 de julio de 2012 los Administradores de las sociedades GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., con efectos contables 1 de enero de 2012 por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en las cuentas anuales de los ejercicios 2005, 2007 y 2012 de la Sociedad Dominante se incluye toda la información relativa a las operaciones de fusión descritas.

c) Escisiones mercantiles

En el ejercicio 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante aprobaron una escisión mercantil regulada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, con efectos contables 1 de enero de 2014, por la que los accionistas del Grupo escindieron las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L., Monteagro, S.A. y Colinas Náuticas, S.L. (esta última dependiente hasta la fecha de la escisión de la sociedad dependiente GMP Nueva Residencial, S.A.) y las aportan a la nueva sociedad, dependiente de los anteriores accionistas, Aurentia Invest, S.L. La escisión de estas sociedades ha supuesto la reducción de las reservas en el Grupo por importe de 6.474 miles de euros. De esta forma, las sociedades que, hasta el ejercicio 2013 formaban parte del perímetro de consolidación del Grupo GMP, han dejado de formar parte del Grupo consolidado (véase variaciones del perímetro en Nota 2.8).

d) Entrada de un nuevo accionista en el Grupo y constitución de SOCIMI

Con fecha 1 de octubre de 2014, con posterioridad a la escisión de las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L, Monteagro S.A. y Colinas Náutica, S.L., se formalizó la entrada en el accionariado del Grupo GMP de un nuevo inversor, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., participada indirectamente al 100% por GIC (Realty) Pte Ltd. Dicha entrada supone una participación del 32,9% y un compromiso de realizar desembolsos hasta un importe de 157 millones de euros.

Desde el 1 de enero de 2014 el régimen fiscal de la Sociedad Dominante del Grupo se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

1. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
2. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
3. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.
4. El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Si bien al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad Dominante no cumple con la totalidad de las condiciones indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan su intención de cumplir con las condiciones de la legislación fiscal dentro del plazo legalmente establecido de 2 años desde la fecha de conversión al régimen SOCIMI para poder seguir manteniendo dicho régimen. Asimismo, los Administradores prevén que las acciones de la Sociedad Dominante empezarán a cotizar dentro del plazo legal establecido.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo GMP del ejercicio 2014 han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y por las restantes entidades integradas en el Grupo y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 16 de marzo de 2015, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Estas cuentas anuales se han formulado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular, con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera , según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. En la Nota 4.2 se resumen los principios contables y criterios de valoración de carácter obligatorio más significativos aplicados y las alternativas que la normativa permite a este respecto así como las normas e interpretaciones emitidas no vigentes a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2014 (Normas Internacionales de Información Financiera) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en Europa.

2.2. Principios contables aplicados

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la Nota 4.2.

2.3. Estimaciones y juicios contables

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La estimación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y del valor de revalorización para el inmovilizado material véanse Notas 4.2.c y 4.2.d). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 4.2.b y 4.2.c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.2.d y 7).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.2.g).

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de deudores comerciales y otras partidas a cobrar (véase Nota 4.2.g).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.2.n).
- La gestión de riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 9.3).
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.2.l).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2014 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la normativa actual, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.4. Primera aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido las primeras que han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Las últimas cuentas anuales presentadas de acuerdo a principios contables españoles (PGC) fueron las correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013, por lo que la fecha de transición a la normativa actual es el 1 de enero de 2013.

La normativa internacional supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2013 importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales y un notable incremento en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

El Grupo ha tomado las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación:

- No se han recalculado las combinaciones de negocio con anterioridad a la fecha de transición, 1 de enero de 2013.
- Se ha considerado como coste de transición el coste registrado en libros bajo plan contable español (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales). No obstante, según la alternativa contemplada en NIIF 1, se han contabilizado a su valor razonable o a su valor revalorizado de acuerdo a la NIC 40 y NIC 16, respectivamente, los inmuebles del Grupo registrados bajo el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" y determinados elementos de inmovilizado material registrados bajo el epígrafe de "Inmovilizado material" en la fecha de transición. El efecto de la aplicación de ambas normas incrementa los activos totales consolidados el 1 de enero de 2013 en 386.471 miles de euros y el patrimonio neto del Grupo en 270.568 miles de euros con respecto a los principios contables españoles aplicados por el Grupo hasta el momento y con los que fueron formuladas las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012.
- No ha habido bajas de activos y pasivos financieros en la fecha de transición.

Con respecto al resto de la normativa actual, las principales opciones que ha tomado el Grupo GMP son las siguientes:

- Presenta el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presenta un estado del resultado (cuenta de pérdidas y ganancias) y un estado de otro resultado integral del periodo (estado de ingresos y gastos reconocidos).
- Presenta la cuenta de resultados por naturaleza.
- Presenta el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
- Valora los elementos de inmovilizado material (a excepción de los terrenos, construcciones e instalaciones técnicas que se registrarán a valor revalorizado) y los activos intangibles utilizado el método de coste.
- Mantiene el mismo criterio de capitalización de intereses en sus activos no corrientes.
- Presenta, de forma voluntaria, las ganancias por acción.
- No presentará información por segmentos al no tener, a día de hoy, obligatorio, la obligación de presentarlo por no ser una entidad cotizada.

Las partidas de conciliación más significativas en la fecha de conversión (1 de enero de 2013) con los saldos de las cuentas anuales presentadas bajo principios españoles son las siguientes:

Miles de euros	Principios locales	NIIF
Inmovilizado material	22.174	26.397
Inversiones inmobiliarias	806.966	1.189.214
Patrimonio neto	90.477	361.045
- Fondos propios	171.065	441.508
- Ajustes por cambios de valor	(81.202)	(81.202)
- Socios externos	614	739
Pasivos por impuesto diferido	1.394	117.297

Total activo	1.030.838	1.417.309
Total patrimonio neto	90.477	361.045

Tal y como se ha indicado anteriormente, el principal impacto corresponde a la aplicación en la fecha de transición de la valoración bajo NIC 40 y NIC 16 de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material bajo la opción contemplada de su valor razonable y valor de revalorización, respectivamente.

Asimismo, y como consecuencia del incremento de los activos por aplicación de las normas anteriores, se registró un pasivo por impuesto diferido adicional por importe de 115.903 miles de euros (a un tipo impositivo del 30%), el cual ha sido revertido en 2014 como consecuencia de la entrada de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal de SOCIMI (véase Nota 4.2.l).

2.5. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en la normativa actual, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2014 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2013. Tal y como se ha indicado en la Nota 2.4, las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras formuladas bajo Normas Internacionales, por lo que las cifras de 2013 presentadas a efectos comparativos bajo estos criterios no han sido auditadas.

En este sentido, la aplicación de la NIIF-UE en relación con las cifras consolidadas de 2013 que fueron formuladas bajo principios españoles ha supuesto un incremento de los activos y patrimonio neto de 339.536 miles de euros y 237.714 miles de euros, así como un menor resultado neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante de 32.466 miles de euros. Los principales impactos corresponden a los indicados en la Nota 2.4.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

2.7. Cambios en criterios contables, políticas contables y corrección de errores

Cambios en estimaciones contables

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables se registra de forma prospectiva en el mismo epígrafe del estado de resultados en que se encuentra registrado el gasto o ingreso con la anterior estimación.

Durante 2014, como consecuencia de la entrada de la Sociedad Dominante bajo el régimen de SOCIMI, la Sociedad procedió a la evaluación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos concluyéndose tal y como refleja el plan de negocio de la Sociedad y aprobado por los Administradores de la Sociedad que únicamente podían mantenerse activados los relacionados con las sociedades dependientes Colinas Golf Residencial, S.L. e In-Planta, S.L. El cambio de dichas estimaciones ha supuesto un impacto en reservas y en el resultado del ejercicio de 26.810 miles de euros y de 130.465 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18).

Cambios en políticas contables y corrección de errores fundamentales

El efecto de cualquier cambio en políticas contables así como cualquier corrección de errores se registra, de acuerdo con la NIC 8, de la siguiente forma: el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en Reservas mientras que el efecto en el propio ejercicio se registra contra resultados. Asimismo, en estos casos se reexpresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

Durante el ejercicio 2014 y 2013 no se ha producido ningún cambio de políticas contables y corrección de errores.

2.8. Principios de consolidación

Sociedades dependientes

Se consideran "Entidades dependientes" aquéllas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer control efectivo; capacidad que se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de más del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje, existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la sociedad el control.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. En caso necesario, se realizan ajustes a las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa, en su caso, a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos de la minoría. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere dichos intereses se imputa a la Sociedad Dominante, salvo que tengan la obligación de cubrir tal pérdida.

Adicionalmente, la participación de terceros en:

- El patrimonio de sus participadas, se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, dentro del capítulo de patrimonio neto del Grupo.

- Los resultados del ejercicio, se presentan en los epígrafes "Resultado atribuido a intereses minoritarios" y "Resultado atribuido a intereses minoritarios de actividades ininterrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada y en el estado de cambios en el patrimonio.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En el Anexo de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes así como la información relacionada con las mismas.

Sociedades asociadas

Son entidades sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer una influencia significativa y no son dependientes ni constituyen una participación en un negocio conjunto.

Las inversiones en las empresas asociadas se registran aplicando el "Método de la participación", según el cual, inicialmente se reconocen por el valor de adquisición. Posteriormente, en cada fecha de cierre de los estados financieros, se contabilizan por el coste, más la variación que tengan los activos netos de la asociada de acuerdo a su porcentaje de participación. El exceso del coste de adquisición sobre el porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra, se registra como fondo de comercio. El fondo de comercio relativo a una asociada está incluido en el valor contable de la inversión y no se amortiza sometiéndolo anualmente al test de deterioro. Cualquier exceso del porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra, sobre el coste de adquisición, se reconoce en resultados.

Los resultados netos de impuestos de las asociadas se incorporan en la cuenta de resultados del Grupo, en la línea "Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia", según el porcentaje de participación. Previamente a ello, se realizan los ajustes correspondientes para tener en cuenta la amortización de los activos depreciables según el valor razonable en la fecha de adquisición.

Si, como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada, su patrimonio contable fuese negativo, en el estado de situación financiera consolidado del Grupo figuraría con valor nulo; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

Cabe destacar que han sido consolidadas a valor de coste las participaciones de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en la empresa "Renta Gestión Fuencarral S.L.", la cual se dedica al arrendamiento para oficinas de los dos edificios de su propiedad, situados en Alameda y Fuencarral (distritos de Madrid, capital) y las participaciones de Monteagro, S.A. en las empresas "SAT Camposalinas" y "SAT Torre Miguel" al ser su importancia no significativa. La participación en dichas sociedades incluidas en las presentes cuentas anuales consolidadas y sus fondos propios de los ejercicios 2013 y 2014 se indica en la Nota 9.1.c. Por lo tanto, las cuentas anuales consolidadas adjuntas no reflejan el efecto de la consolidación de dichas sociedades al no ser dicho efecto significativo.

En el Anexo de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes así como la información relacionada con las mismas.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. Los resultados por operaciones entre empresas del grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de la participación que el Grupo posee en éstas últimas.

Homogeneización de partidas

Con objeto de presentar de forma homogénea las diferentes partidas que componen estas cuentas consolidadas se han aplicado criterios de homogeneización contable a las cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación. Durante los ejercicios 2014 y 2013, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación fue la misma que la de la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas se expresan en miles de euros.

Variaciones en el perímetro de consolidación:

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación que han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y la participación que GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. poseía en las mismas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestran en Anexo.

Durante el ejercicio 2013 no se produjeron modificaciones en el perímetro de consolidación. Las variaciones en el perímetro en el ejercicio 2014 han sido las siguientes.

Salidas del perímetro de consolidación

Tal y como se indica en la Nota 1 en el ejercicio 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante aprobaron una escisión mercantil regulada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, con efectos contables 1 de enero de 2014, por la que los accionistas del Grupo escindieron las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L., Monteagro, S.A. y Colinas Náutica, S.L. y las aportan a la nueva sociedad, dependiente de los anteriores accionistas, Aurentia Invest, S.L. Las cifras aportadas por estas sociedades al 31 de diciembre de 2013 fueron las siguientes:

Miles de euros	Hermosilla 11	Monteagro	Colinas Náutica
Activos	6.286	2.164	340
Importe neto de la cifra de negocios	824	289	0
Resultado neto	(1.260)	(552)	(86)

Dichas escisiones han supuesto una reducción en las reservas en el Grupo por importe de 6.474 miles de euros, consecuencia de la aportación que las mismas habían realizado al Grupo consolidado.

A estos efectos y, a pesar de que las sociedades escindidas están participadas por algunos accionistas de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., no se incluyen dentro del perímetro de consolidación del Grupo GMP al no cumplir los requisitos al respecto indicados por el Código de Comercio para su consolidación.

Entradas en el perímetro de consolidación

Con fecha 1 de julio de 2014, se adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Pinea Hills, S.L., sociedad cuyos accionistas eran los mismos accionistas que los del Grupo GMP, por un importe de 3 miles de euros más el importe de un crédito concedido por GMP que se encontraba pendiente de cobro. El valor razonable de los activos netos adquiridos no difiere del precio de compra de la sociedad participada, no siendo significativos a efectos del Grupo consolidado.

Asimismo, Pinea Hills, S.L. mantiene inversiones en las siguientes sociedades del Grupo: Colinas Green Golf, S.L. (25%), Colinas Golf Residencial, S.L. (11,5%) y Campoamor Sun&Beach, S.L. (25%). Con la adquisición de Pinea Hills, S.L., el Grupo ha adquirido los intereses minoritarios de estas sociedades siendo los socios externos a 31 de diciembre de 2014 cero.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Ejercicio 2014
A resultados de ejercicios anteriores	(14.476)
Total	**(14.476)**

Limitaciones relativas a la distribución de dividendos de la Sociedad Dominante

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

4. Principales políticas contables

4.1. Adopción de nuevas normas e interpretaciones emitidas

Durante el ejercicio 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2014:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedades de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de

en diciembre de 2011)	financieros de NIC 32.	2014
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplia los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 39 - Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB era el 1 de enero de 2013.

La aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no han tenido impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	17 de junio de 2014 (1)
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de julio de 2014
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016

(1) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

En la preparación de las cuentas anuales no se ha aplicado anticipadamente ninguna norma que se encuentre pendiente de adopción por la Unión Europea. El Grupo está evaluando el impacto de estas nuevas normas contables.

4.2. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, han sido las siguientes:

a) Combinaciones de negocio y fondo de Comercio

La fecha de incorporación al perímetro de consolidación es aquella en la que se produce el control efectivo que normalmente coincide con la fecha de adquisición.

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Los activos y pasivos de las sociedades y subgrupos adquiridos se registran en el balance consolidado por su valor razonable aflorando los correspondientes impuestos diferidos. No obstante, de acuerdo con la normativa, la valoración citada, así como las asignaciones a las diferentes partidas de activos y pasivos realizadas inicialmente pueden ser revisadas dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición, siempre y cuando haya nuevos datos a considerar.

El fondo de comercio se reconoce por la diferencia positiva entre el coste de adquisición y el porcentaje de la dominante sobre el neto patrimonial de la sociedad dependiente, ajustado por la puesta a valor razonable de los activos y pasivos netos de impuestos, salvo que se reconozca igualmente la parte proporcional de los intereses minoritarios en dicho valor razonable.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de instrumentos financieros de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, no forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos conceptos se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el caso que la toma de control de una combinación de negocios se realice por etapas en más de una transacción (compras sucesivas), el fondo de comercio de cada una de ellas se trata de forma separada, reconociéndose en el resultado del ejercicio la puesta a valor razonable, a la fecha de la toma de control, correspondiente a las participaciones anteriores a dicha toma de control.

Una vez se ostenta el control de una participada, la diferencia entre el importe de cualquier compra adicional y el valor en libros de la participación, diferencia conocida como fondo de comercio, se lleva contra el patrimonio neto.

El fondo de comercio no se amortiza, sin embargo, se somete como mínimo en el cierre de cada ejercicio a un test de deterioro con objeto de registrarlo al menor de su valor razonable, estimado en base a los flujos de caja esperados, o del coste de adquisición, disminuido en su caso por los deterioros experimentados en ejercicios precedentes.

b) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo amortiza sus bienes en la vida útil de los elementos de inmovilizado. El método lineal es el único aplicado:

	%
Derechos de uso	5
Aplicaciones informáticas	25 – 33

c) Inmovilizado material

Todos los elementos de constituyen el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo, de acuerdo con NIC 23. En caso de que la obra en curso se detenga, el Grupo deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, las clases de activos registradas bajo los epígrafes terrenos, construcciones e instalaciones técnicas se valoran por el modelo revalorizado, los restantes elementos de inmovilizado material se valoran por el modelo del coste. Del mismo modo, y como parte integrante del inmovilizado material, se incluyen los inmuebles empleados por el Grupo para desarrollar su actividad (uso propio) en sintonía con NIC 16.

Los elementos valorados por el modelo revalorizado, se valoran posteriormente por su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revalorizaciones se harán con suficiente regularidad por expertos independientes, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes para todo el inmovilizado excepto para los inmuebles de uso propio, han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a: las disposiciones de documentación necesaria. La metodología aplicada para el cálculo del valor de mercado ha sido el método del coste, el método de actualización, el método de comparación y el método del valor residual.

El inmueble destinado al uso propio sito en calle Luchana 23 de Madrid se ha valorado de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Dichos estándares se mencionan de forma más amplia en la norma de Inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.2.d).

La frecuencia de las revalorizaciones depende de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de inmovilizado material que se estén revalorizando. Cuando el valor razonable del activo revalorizado difiera significativamente de su importe en libros, es necesaria una nueva revalorización.

Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, este aumento se reconoce directamente en otro resultado global y acumulado en el patrimonio neto, bajo el encabezamiento de la reserva de revalorización. Sin embargo, el incremento se reconoce en el resultado del ejercicio en la medida en que suponga una reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente en resultados.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, tal disminución se reconoce en el resultado del ejercicio. Sin embargo, la disminución se reconoce en otro

resultado global, en la medida en que exista saldo acreedor en la reserva de revalorización en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado global reduce el importe acumulado en el patrimonio neto con el encabezamiento de la reserva de revalorización.

La reserva de revalorización de un elemento del inmovilizado material incluida en el patrimonio neto se transfiere directamente a la cuenta de reservas por ganancias acumuladas, cuando se da de baja en cuentas al activo.

Las clases de activo sujetos al modelo del coste se valora posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor

El Grupo amortiza el inmovilizado material valorado por el método del coste siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes según los siguientes porcentajes:

	%
Maquinaria y mobiliario de oficina	10
Equipos proceso de información	25
Elementos de transporte	16

d) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con las operaciones ordinarias.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Resultado por variación del valor del mercado de los activos" del estado de resultado integral consolidado. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrara incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina en cada cierre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield")

estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados igualmente por descuento de flujos de caja en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores. En cuanto a los suelos se ha realizado un método residual dinámico, descontando los costes pendientes de ejecutar y los ingresos futuros a una tasa de descuento considerada de mercado en atención a la situación urbanística de cada activo.

Respecto a las valoraciones realizadas por expertos independientes para las inversiones inmobiliarias de Colinas Golf Residencial, S.L., han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a: las disposiciones de documentación necesaria. La metodología aplicada para el cálculo del valor de mercado ha sido el método del coste, el método de actualización, el método de comparación y el método del valor residual.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills y Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (TINSA), valorador independiente contratado por el Grupo, asciende a 1.197.866 miles de euros (véase Nota 7) (1.116.684 miles de euros en 2013).

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero el Grupo actúa exclusivamente como arrendatario. En el balance consolidado adjunto se reconoce el coste de los activos arrendados del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluyen en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de resultados del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Al final del arrendamiento financiero las sociedades del Grupo ejercen la opción de compra, no existiendo en los contratos ningún tipo de restricción al ejercicio de dicha opción. Tampoco existen pactos de renovación en la duración de los contratos ni actualizaciones o escalonamiento de precios.

Estos activos se amortizan linealmente en función de su vida útil estimada.

Arrendamiento operativo

Como arrendatario el Grupo imputa a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo.

Cuando el Grupo actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que el Grupo:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación, siempre y cuando la duración de la obra sea superior al año y los gastos financieros estén específicamente identificados para la obra en desarrollo. En caso de que la obra en curso se detenga, el Grupo deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

Sin embargo, en caso de que el Grupo concluya que no es posible obtener beneficios o rendimientos económicos futuros sobre sus existencias, se dan de baja de los estados financieros consolidados reconociendo en el resultado del ejercicio la pérdida correspondiente, no siento esta pérdida reversible.

El valor en libros de las existencias de la sociedad del grupo Gmp Nueva Residencial, S.A., se ha corregido al 31 de diciembre de 2014, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor razonable asignado por el experto independiente en su tasación (véase Nota 11).

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a: las disposiciones de documentación necesaria. La metodología aplicada para el cálculo del valor de mercado ha sido el método del coste, el método de actualización, el método de comparación y el método del valor residual.

g) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio desarrolladas en la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación".

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte a una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta y pasivos financieros a coste amortizado. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones del Grupo en el momento de su reconocimiento inicial.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de entregas de efectivo o del suministro de bienes o la prestación de servicios cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

2. Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento.

3. Activos financieros mantenidos para la venta (otros activos financieros): se incluyen los instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores y se valoran al coste de adquisición al no poder determinarse con fiabilidad el valor razonable de las participaciones.

4. Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados por el Grupo para el desarrollo de su actividad. Figuran registradas por los importes pagados que no difieren, significativamente, de su valor razonable.

Los préstamos y partidas a cobrar se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles y posteriormente, se valoran por su coste amortizado. El Grupo tiene constituidas provisiones para hacer frente a los riesgos de incobrabilidad. Estas provisiones están calculadas atendiendo a la probabilidad de recuperación de la deuda en función de su antigüedad y de la solvencia del deudor. Al 31 de diciembre de 2014 el valor razonable de estos activos, no difiere significativamente del valor por el que figuran registrados en el estado de situación financiera consolidado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se pone de manifiesto, el reconocimiento de este deterioro se registra en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. Posteriormente, se valoran al coste amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio

propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2014, y tras la entrada de Euro Cervantes SOCIMI, S.A en el accionariado, la Sociedad Dominante no mantiene acciones propias. Con fecha 5 de agosto de 2014, como consecuencia de la escisión mercantil de las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L y Monteagro, S.A a favor de la sociedad Aurentia Invest, S.L. se produjo una reducción de capital en la que se amortizaron 8.943 acciones propias. Posteriormente, con fecha 1 de octubre de 2014, la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A procedió a la adquisición de las 187.923 acciones propias restantes por un importe de 61.507 miles de euros de lo que 40.779 miles de euros se encuentran pendientes de cobro. El valor actual del importe pendiente de cobro, actualizado a una tasa de descuento del 4,23% asciende a 37.209 miles de euros se encuentra registrado como una cuenta por cobrar con partes vinculadas al largo plazo, registrándose el efecto financiero de esta actualización por importe de 3.570 miles de euros en el epígrafe de reservas voluntarias del balance de situación adjunto.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante mantenía 196.866 acciones propias valoradas por un importe de 68.629 miles de euros, que en el balance representaba el 11,57% del total de acciones de GMP Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Las actividades que realiza el Grupo la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "Collar".

Los derivados se reconocen en balance por su valor de mercado como otros activos o pasivos financieros.

El valor de mercado, también llamado valor razonable de acuerdo con la NIIF 13, es el importe neto que el Grupo tendría que pagar o recibir en el caso de que se cancelara el derivado en la fecha de valoración, y equivale a la diferencia entre el valor actual de los cobros y de los pagos futuros acordados entre el Grupo y las entidades financieras de acuerdo con el derivado contratado.

En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se incluye el riesgo de crédito o impago, el riesgo de liquidez y cualquier otro que dos partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua tendrían en cuenta para establecer el importe de liquidación de un pasivo.

Para que estos instrumentos financieros derivados puedan calificar como de cobertura contable de acuerdo con la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", deben ser designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo debe verificar inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida, y como mínimo en cada cierre contable, que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca el vencimiento o cancelación de la operación cubierta. Cuando se cancela o vence la operación cubierta, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados no son considerados contablemente de cobertura si no superan el test de efectividad, el cual exige que los cambios de valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento derivado de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como no cobertura se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ciertos instrumentos no calificaban a efectos de la contabilización de coberturas, aunque en todos los casos, a efectos financieros y de gestión, este tipo de instrumentos, en

su inicio, tienen siempre una operación financiera de sustento y son contratados a efectos de la gestión de riesgos asociados a ellas.

h) *Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable*

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

Asimismo en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2014 valorados a valor razonable son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Valor 31/12/2014	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos/Pasivos financieros contabilizados a valor razonable	**86.909**	**-**	**86.909**	**-**
Derivados – valor neto (Nota 10)	86.909	-	86.909	-

	Miles de Euros			
	Valor 31/12/2013	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos/Pasivos financieros contabilizados a valor razonable	**87.334**	**-**	**87.334**	**-**
Derivados – valor neto (Nota 10)	87.334	-	87.334	-

Adicionalmente, en la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha Nota.

i) **Resultado por acción**

A los efectos de la NIC 33, el resultado básico por acción se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo. Por su parte, el resultado por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la Sociedad Dominante. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Habida cuenta que el ámbito de aplicación de la NIC 33 es estados financieros consolidados cuya sociedad controladora cumpla uno de los siguientes requisitos:

- Acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales negociadas en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo los mercados locales y regionales), o
- Acciones que se registren, o estén en proceso de registrar, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que a 31 de diciembre de 2014 y 2013 el resultado básico por acción coincide con el diluido por no darse estas circunstancias.

j) Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009,

afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

k) Efectivos y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

l) Impuestos sobre beneficios

Régimen general- sociedades dependientes de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliaria SOCIMI, S.A.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que cada sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

En el ejercicio 2008 la Sociedad se acogió al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, siendo GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo. Sin embargo, con motivo de la entrada de GMP en régimen de

SOCIMI, el Grupo fiscal ha sido disuelto, lo que ha implicado el reparto los beneficios y deudas fiscales a cada una de las entidades que conformaban el grupo. En este sentido, las bases imponibles negativas (BINs) que poseía el Grupo en ese momento, y que se encontraban registrados como activos diferidos de la Sociedad, han sido asignadas a las sociedades individuales que las generaron.

Adicionalmente se publicó la Ley del Impuesto de Sociedades 27/2014 la cual fija el tipo impositivo al que se tributará en el 28% para el ejercicio 2014 y 25% para los ejercicios siguientes, los Administradores procedieron a la adaptación, con efecto 1 de enero de 2014, de dichos impuestos diferidos a los nuevos tipos impositivos vigentes.

En este sentido, y tras la asignación de las BINs a las sociedades individuales que las generaron, cada sociedad el Grupo ha reevaluado la recuperabilidad de sus impuestos diferidos, habiendo revertido la práctica totalidad de los que se habían reconocido al 31 de diciembre de 2013 (a excepción de los correspondientes a Colinas Golf Residencial, S.L. e In-Plania, S.L.), al no existir evidencia de que, cada una de las sociedades individuales, vayan a producir suficientes ganancias fiscales que puedan recuperar dichos impuestos diferidos en un periodo inferior a 10 años.

De esta forma, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI - GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliaria SOCIMI, S.A.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

En este contexto, y considerando el régimen de SOCIMI en el que se encuentra la Sociedad Dominante desde el 1 de enero de 2014, la Sociedad Dominante ha procedido a revertir la totalidad de los impuestos diferidos al no existir evidencia de que, bajo el régimen SOCIMI, se vayan a producir desinversiones futuras de activos que puedan tributar y recuperar los impuestos diferidos que mantenía registrados hasta el 31 de diciembre de 2013 en un periodo inferior a 10 años.

El Grupo no ha repartido dividendos a sus accionistas.

m) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se re-facturan a los arrendatarios se presentan como otros ingresos de explotación.

El reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida que, generalmente, coincide con la fecha de escrituración.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

n) Provisiones y contingencias

El Grupo en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor del 50%. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos. El Grupo entiende que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales consolidadas corresponden a:

1) Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.

2) Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra el Grupo con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.

Los asesores legales del Grupo así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

o) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

q) Estados de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades tipicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

r) Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Existencias (véase Nota 11)	40.169	50.211
Total activos corrientes	**40.169**	**50.211**

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Variación de perímetro (Nota 2.8)	Traspasos	Saldo Final
Coste-					
Derechos de uso	6.339	-	(301)	-	6.038
Otro inmovilizado	1.052	-	-	80	1.132
Total coste	**7.391**	**-**	**(301)**	**80**	**7.170**
Amortización acumulada-					
Derechos de uso	(4.226)	(374)	63	-	(4.537)
Otro inmovilizado	(730)	(93)	-	-	(823)
Total amortización acumulada	**(4.956)**	**(467)**	**-**	**-**	**(5.360)**
Valor neto	**2.435**	**(467)**	**(238)**	**80**	**1.810**

Ejercicio 2013

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Traspasos	Saldo Final
Coste-				
Derechos de uso	6.339	-	-	6.339
Otro inmovilizado	918	59	75	1.052
Total coste	**7.257**	**59**	**75**	**7.391**
Amortización acumulada-				
Derechos de uso	(3.469)	(757)	-	(4.226)
Otro inmovilizado	(679)	(51)	-	(730)
Total amortización acumulada	**(4.148)**	**(808)**	-	**(4.956)**
Valor neto	**3.109**	**(749)**	**75**	**2.435**

El epígrafe de "Derechos de uso" corresponde, principalmente, a la opción de uso del terreno sobre el que se asienta el centro comercial que explota en Valencia la sociedad dependiente Ociópolis, S.L. La duración del contrato sobre el terreno es de 50 años. En contraprestación de este derecho existen compromisos de pago por importe total de 1.388 miles de euros (1.791 miles de euros en 2013) en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente (Nota 16.1.b).

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado ascendía a 683 miles de euros (587 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

6. Inmovilizado material

El detalle de los movimientos habidos durante los ejercicios 2014 y 2013 en este epígrafe es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros					
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas	Traspasos	Variación de perímetro (Nota 2.8)	Saldo Final
Valor revalorizado-						
Terrenos	9.037	-	-	-	1.784	10.821
Construcciones	22.495	71	-	95	(540)	22.121
Instalaciones	2.436	87	-	-	(505)	2.018
Coste-						
Maquinaria	487	-	-	-	(46)	441
Otras instalac., utillaje y mobiliario	945	99	-	403	(28)	1.419
Equipos proceso información	544	6	-	4	(79)	475
Elementos de transporte	768	1	(43)	-	(713)	13
Total coste	**36.712**	**264**	**(43)**	**502**	**(127)**	**37.308**
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-						
Amortización de construcciones	(3.096)	(738)	-	-	467	(3.367)
Amortizacion de instalaciones	(960)	(157)	-	-	412	(705)
Amortización acumulada elementos a coste-						
Amortizacion de maquinaria	(294)	(90)	-	-	33	(351)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(417)	(92)	-	-	5	(504)
Amortización de equipos proceso información	(381)	(46)	-	-	(3)	(430)
Amortización de elementos de transporte	(582)	(6)	43	-	541	(4)
Total amortización acumulada	**(5.730)**	**(1.129)**	**43**	**-**	**1.455**	**(5.361)**
Deterioros (Nota 19.6)	(16.169)	-	1.244	-	1.621	(13.304)
Ajuste por revalorización (Nota 14.5)	5.816	-	(1.000)	-	-	4.816
Valor neto	**20.629**	**(865)**	**244**	**502**	**2.949**	**23.459**

Ejercicio 2013

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.037	-	-	-	9.037
Construcciones	22.483	12	-	-	22.495
Instalaciones	2.398	38	-	-	2.436
Coste-					
Maquinaria	487	-	-	-	487
Otras instalac., utillaje y mobiliario	935	10	-	-	945
Equipos proceso información	420	124	-	-	544
Elementos de transporte	773	12	(17)	-	768
Total coste	**36.533**	**196**	**(17)**	**-**	**36.712**
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(2.307)	(789)	-	-	(3.096)
Amortizacion de instalaciones	(758)	(202)	-	-	(960)
Amortización acumulada elementos a coste-					
Amortizacion de maquinaria	(201)	(93)	-	-	(294)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(364)	(53)	-	-	(417)
Amortización de equipos proceso información	(337)	(44)	-	-	(381)
Amortización de elementos de transporte	(532)	(67)	17	-	(582)
Total amortización acumulada	**(4.499)**	**(1.248)**	**17**	**-**	**(5.730)**
Deterioros (Nota 19.6)	(12.006)	(4.163)	-	-	(16.169)
Ajuste por revalorización (Nota 14.5)	6.369	-	(553)	-	5.816
Valor neto	**26.397**	**(5.215)**	**(553)**	**-**	**20.629**

El Grupo valora las clases de activos "Terrenos", "Construcciones" e "Instalaciones" por el método de revalorización, es decir, el valor razonable. Los restantes elementos que componen el inmovilizado material se valoran a valor de coste. Esto ha supuesto el registro de un importe de 4.816 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (5.816 miles de euros en 2013) como reservas de revalorización dentro del patrimonio neto del Grupo. La variación del valor revalorizado en el ejercicio 2014 incluye un importe de 255 miles de euros correspondiente a la reversión de los impuestos diferidos activados hasta la entrada en régimen de SOCIMI de la Sociedad Dominante.

Dentro de los epígrafes de "Terrenos" y "Edificios" se encuentra recogida la parte destinada a uso propio del edificio de la calle Luchana 23 (Madrid) donde se sitúan las oficinas de la Sociedad Dominante por importes respectivos, sin considerar su revalorización, de 960 miles de euros en 2014 (866 miles de euros en 2013), con una amortización acumulada de 194 miles de euros (187 miles de euros en 2013).

El Grupo finalizó en ejercicios anteriores el desarrollo de un complejo turístico residencial con un campo de golf, un beach club y la primera fase de la construcción de viviendas en Campoamor (Alicante), así como de algunas viviendas adicionales a esta primera fase en parcelas colindantes. Dichas viviendas, situadas junto al campo de golf, ascendieron a 124 viviendas y 13 viviendas, respectivamente, y están 132 vendidas y 5 alquiladas. Asimismo, en 2014 se terminaron de construir 9 villas adicionales llamadas "Comunidad Enebro" de las cuales se han vendido 2 al 31 de diciembre de 2014. En el epígrafe "Terrenos" está registrado el valor del 9,57% del terreno sito en la Hacienda denominada "Las Colinas Golf II" (antigua finca "Lo Sastre"), en el término Municipal de La Orihuela, con una superficie de 318,54 hectáreas. Sobre este terreno se construyó un campo de golf que posee una de las sociedades dependientes del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo canceló las hipotecas con las entidades Banco Santander, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A que gravaban la parcela sobre la que se asientan estos activos, así como la urbanización registrada en el epígrafe de "Existencias"(véase Nota 16).

Adicionalmente a lo anterior, dentro del epigrafe de "Terrenos" se encuentra el terreno sobre el que se ha desarrollado el Beach Club para el mismo complejo, cuyo valor en libros asciende a 4.593 miles de euros sobre el que no existe ninguna hipoteca.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han capitalizado gastos financieros, siendo el importe activado acumulado de ejercicios anteriores por este concepto de 1.157 miles de euros.

Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (Tinsa), tasadores independientes, no vinculados al Grupo, ha realizado al 31 de diciembre de 2014 una tasación del campo de golf, del restaurante y la tienda de la sociedad del grupo Colinas Green Golf, S.L., así como de la parcela y del beach club de la sociedad del grupo Campoamor Sun and Beach, S.L., todos ellos incluidos dentro del epígrafe de inmovilizado material, ascendiendo el valor razonable de los activos mencionados en primer lugar a 9.914 miles de euros y 4.593 miles de euros en el caso de los activos de Campoamor Sun and Beach. Asimismo se ha tasado el inmueble destinado a uso propio y localizado en Luchana 23 cuyo importe asociado al inmovilizado material es de 6.749 miles de euros.

El valor razonable de los activos anteriores ha producido un registro de deterioro de 13.304 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (16.169 miles de euros en 2013) y 4.816 miles de euros de incremento de valor por aplicación del valor revalorizado (5.816 miles de euros en 2013), en función de si el valor razonable es superior o inferior al valor neto contable.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Todo el inmovilizado material propiedad del Grupo está afecto a la explotación y se encuentra en territorio nacional.

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2014 asciende a 626 miles de euros (950 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2013	**1.116.684**
Adiciones del ejercicio	42.513
Bajas del ejercicio	(21.520)
Variaciones del perímetro de consolidación (Nota 2.4.)	(4.640)
Traspasos del ejercicio	8.599
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	60.630
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**1.202.266**

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2013	**1.189.214**
Adiciones del ejercicio	2.200
Traspasos del ejercicio	1.087
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	(75.817)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	**1.116.684**

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable a excepción de 4.400 miles de euros correspondiente a la reserva para la adquisición, que se ha hecho efectiva en 2015, del edificio situado en Castellana 77, propiedad de BBVA (véase Nota 22). El importe del beneficio registrado en la cuenta de resultados por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 60.630 miles de euros en el ejercicio 2014 y pérdidas de 75.817 miles de euros en el ejercicio 2013.

Las altas del ejercicio 2014 se corresponden, principalmente, con la adquisición de un edificio de oficinas situado en Eloy Gonzalo 61 propiedad de Altadis, S.A. por un precio de 30.000 miles de euros.

Asimismo se incluyen anticipos y obras en curso por importe de 11.242 miles de euros (767 miles de euros en 2013) de las remodelaciones que se están llevando a cabo en el inmueble de Eloy Gonzalo así como a trabajos de reforma realizados en Luchana 23, Castellana 81, Iberiamart y Parque Norte. También se incluye un anticipo de inversiones inmobiliarias por importe de 4.400 miles de euros por la reserva para la adquisición, que se ha hecho efectiva en 2015, del edificio situado en Castellana 77, propiedad de BBVA (véase Nota 22).

Por su parte, las bajas del ejercicio se corresponden con la venta del edificio Vía de los Poblados. El valor de mercado de este edificio a la fecha de su venta ascendía a 21.520 miles de euros. El mencionado edificio se ha vendido por 19.677 miles de euros (neto del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana por importe de 583 miles de euros), habiendo reevaluado su valor razonable con anterioridad a su venta, por lo que no se ha generado ningún resultado por la venta del edificio.

Los importes reflejados en variaciones de perímetro corresponden a la escisión mercantil de una sociedad dependiente que tenía en propiedad un edificio sito en la calle Hermosilla 11 en Madrid, indicado en la Nota 2.8.

Los traspasos del ejercicio 2014 se corresponden, principalmente, a la reclasificación de cinco viviendas terminadas sujetas a contratos de arrendamiento desde el ejercicio 2014 y que se encontraban registradas como existencias por importe de 8.800 miles de euros, por lo que se ha procedido a su clasificación como inversiones inmobiliarias.

Las altas del ejercicio 2013 registradas correspondieron principalmente a las remodelaciones y reformas que se han llevado a cabo en los edificios de Luchana 23, Castellana 81 e Iberiamart.

Las inversiones inmobiliarias clasificadas por tipo de activo son las siguientes:

	Miles de euros	
Tipo de Activo	2014	2013
Oficinas	1.112.681	1.031.675
Centros Comerciales	8.800	12.580
Viviendas	4.233	-
Terrenos	72.152	72.429
Total	1.197.866	1.116.684

Dentro de las inversiones inmobiliarias se encuentran registrados tres solares en Las Rozas (Madrid), Valdebebas (Madrid) y Las Tablas (Madrid), edificios destinados al alquiler de oficinas en Madrid, un centro comercial en Valencia y viviendas destinadas a su arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos en los siguientes inmuebles (importes de su valor razonable en miles de euros):

	2014	2013
Complejo Parque Norte	137.140	122.389
Edificios Iberia Mart I y II	131.380	129.662
Edificios c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	126.500	112.332
Complejo Castellana Norte	116.740	118.159
Terreno de Valdebebas	37.143	38.217
Edificio Puerto de Somport	40.380	40.769
Total	**589.283**	**561.528**

El saldo dispuesto de los préstamos hipotecarios asciende al 31 de diciembre de 2014 a 572.970 miles de euros (575.396 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) (véase Nota 16).

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo calculado en función de las tasaciones realizadas, por tasadores independientes no vinculados al Grupo, al 31 de diciembre de 2014 (Savills y TINSA) y 2013 (Savills) ascendía a 1.197.866 miles de euros y 1.116.684 miles de euros, respectivamente. Las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Respecto a las valoraciones realizadas por expertos independientes para las inversiones inmobiliarias de Colinas Golf Residencial, S.L., han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a: las disposiciones de documentación necesaria. La metodología aplicada para el cálculo del valor de mercado ha sido el método del coste, el método de actualización, el método de comparación y el método del valor residual.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad fue principalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados igualmente por descuento de flujos de caja en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores. En cuanto a los suelos se ha realizado un residual dinámico, descontando los costes pendientes de ejecutar y los ingresos futuros a una tasa de descuento considerada de mercado en atención a la situación urbanística de cada activo.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones a 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

	2014 (Miles de Euros)	20143 (Miles de Euros)
Por servicios de valoración	122	89
Total	**122**	**89**

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificadas las inversiones inmobiliarias es como sigue:

	Miles de euros 2014			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	1.197.866			1.197.866
Inversiones inmobiliarias				
Oficinas	1.112.681			1.112.681
Centros comerciales	8.800			8.800
Terrenos	72.152			72.152
Viviendas	4.233			4.233
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.197.866			1.197.866

	Miles de euros 2013			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	1.116.684			1.116.684
Inversiones inmobiliarias				
Oficinas	1.031.675			1.031.675
Centros comerciales	12.580			12.580
Terrenos	72.429			72.429
Viviendas	-			-
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.116.684			1.116.684

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Tasa de descuento
Oficinas	5,83%	7%-9%
Centros Comerciales	6,62%	12%
Terrenos	(*)	12%-20%

(*) El método usado para la valoración de los terrenos es el método residual dinámico, por ello no se indica la información relativa al rendimiento neto inicial.

El efecto de la variación de 100 puntos básico en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias clasificadas como patrimonio (oficinas y centros comerciales), sería el siguiente:

	Miles de Euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en 100 puntos básicos	(107.290)	(107.290)
Disminución de la tasa de rentabilidad en 100 puntos básicos	157.590	157.590

Ubicación y uso:

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden al centro comercial Mercado de Campanar en Valencia, así como a los edificios de oficinas de, Luchana 23, Parque Norte, Castellana Norte, Iberia Mart, Génova 27, Hermosilla 3, Ayala 8, Alcalá 16, Castellana 81, Goya 14, Eloy Gonzalo y Puerto de Somport todos ellos situados en Madrid. La superficie bruta alquilable de los edificios de oficinas asciende a 253.287 m2 sobre rasante siendo su ocupación media del 92,06% (92,33% en 2013).

Ingresos y gastos relacionados:

Durante los ejercicios 2014 y 2013 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 66.970 miles de euros y 75.730 miles de euros, respectivamente, provenientes en su totalidad de los edificios arrendados. Los gastos de explotación (sin dotaciones de amortización) por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en los ejercicios 2014 y 2013 a 29.578 miles de euros y 18.447 miles de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas. En relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación, en caso de venta de los edificios hipotecados indicados anteriormente así como de tres de los edificios del Grupo (Castellana 81, Goya 14 y Alcalá 16), el Grupo debería amortizar el importe del préstamo sindicado asociado a los mismos.

Por otro lado, con la entrada del nuevo inversor (véase Nota 1) se requiere de una mayoría cualificada en Consejo de Administración para la toma de decisiones calificadas como fundamentales.

8. Arrendamientos

Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 el Grupo Consolidado tiene contratadas con los arrendatarios de edificios de oficinas las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2014	2013
Menos de un año	58.473	62.913
Entre uno y cinco años	153.109	143.805
Más de cinco años	69.674	52.289
Total	**281.256**	**259.007**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo no tenía cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene el Grupo al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 correspondían a todos los edificios en alquiler incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, siendo, los ingresos ordinarios de los activos arrendados los que se detallan a continuación:

	Miles de euros	
Tipo de Activo	2014	2013
Oficinas	65.716	74.619
Centros Comerciales	1.144	1.111
Viviendas	110	-
Total	**66.970**	**75.730**

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija.

La ocupación de los inmuebles destinados al arrendamiento a 31 de diciembre de 2014 era la siguiente:

	2014 (% Ocupación)	2013 (% Ocupación)
Oficinas	92,35%	92,85%
Centros comerciales	83,65%	81.06%

El Grupo no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en condición de arrendatario. Siendo el importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gasto en el ejercicio 2014 asciende a 243 miles de euros (266 miles de euros en 2013), véase Nota 19.5.

9. Instrumentos financieros de activo

9.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Activos financieros no corrientes" y "Activos financieros corrientes" presentan la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2014 y 2013:

	Miles de Euros			
	No corriente		Corriente	
	2014	2013	2014	2013
Valorados a coste amortizado				
- Préstamos y partidas a cobrar	45.614	15.607	8	1.743
- Fianzas	9.354	9.154	-	-
- Valores representativos de deuda	41	26	69.282	38.290
Valorados a coste				
- Otros activos financieros	-	639	-	-
Valorados a valor razonable				
- Derivados (véase Nota 10)	286	694	-	-
Total	**55.295**	**26.120**	**69.290**	**40.033**

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido las siguientes:

Ejercicio 2014

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2013	Dotaciones/ Aplicaciones	31/12/2014
Inversiones mantenidas al vencimiento	(212)	47	(165)
Otros activos financieros	(3.814)	(92)	(3.906)
Total deterioro	**(4.026)**	**(45)**	**(4.071)**

Ejercicio 2013

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2012	Dotaciones/ Aplicaciones	31/12/2013
Inversiones mantenidas al vencimiento	(268)	56	(212)
Otros activos financieros	(3.158)	(656)	(3.814)
Total deterioro	**(3.426)**	**(600)**	**(4.026)**

La imputación del deterioro del ejercicio se ha realizado con cargo al resultado del ejercicio.

a) Préstamos y partidas a cobrar

El importe registrado en el largo plazo a 31 de diciembre de 2014 corresponde, por una parte, al crédito otorgado a la sociedad participada "Renta Gestión Fuencarral, S.L." por importe de 6.581 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (6.981 al 31 de diciembre de 2013) y a los intereses devengados pendientes de cobro. Por otra parte, se registra el importe pendiente de cobro al largo plazo por una obra realizada en el edificio de Génova 27, cuyo importe asciende a 907 miles de euros. El vencimiento de ambos créditos es en el largo plazo y devengan intereses de mercado.

Al cierre del ejercicio 2013 también se registraba un préstamo participativo a la sociedad Pinea Hills, S.L por importe de 2.083 miles de euros y a los intereses devengados pendientes de cobro por importe de 138 miles de euros. Dicho crédito se ha cancelado en el ejercicio 2014 mediante una ampliación de capital por compensación de créditos por parte de la Sociedad Dominante (véase Nota 20.2).

Por otra parte, dentro del importe del corto plazo, se registraba en 2013 la cuenta corriente mantenida con socios y administradores por importe de 1.569 miles de euros.

Asimismo, el Grupo presenta un crédito a largo plazo con su accionista Euro Cervantes SOCIMI, S.A de 37.209 miles de euros que corresponde al valor actual del importe pendiente de cobro por la venta con fecha 1 de octubre de 2014 de las 187.923 acciones propias que quedaban a dicha fecha (véase Nota 22).

b) Fianzas

Se incluyen principalmente el 90% de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios que, de acuerdo con la normativa en vigor, el Grupo deposita en el Organismo Público correspondiente (IVIMA).

c) Otros activos financieros

El importe registrado en esta partida al 31 de diciembre de 2014 y 2013 corresponde, principalmente, a la participación minoritaria del 10% en la sociedad "Renta Gestión Fuencarral S.L.", la cual se dedica al arrendamiento para oficinas de los dos edificios de su propiedad, situados en Alameda y Fuencarral (distritos de Madrid). El coste de la inversión asciende a 2.519 miles de euros y se encuentra deteriorada en su totalidad a 31 de diciembre 2014 y 2013.

Asimismo en el ejercicio 2013, se incluían las participaciones de las sociedades S.A.T. Camposalinas sobre las que se poseía el 13% de participación y de S.A.T. Torremiguel sobre las que se posía el 25,27% de participación, a través de la filial Monteagro, S.A. Al 31 de diciembre de 2014 y tras la escisión de dicha sociedad (véase Nota 2.4.), el Grupo no mantiene participación alguna sobre las mencionadas sociedad.

Las provisiones asociadas a dichas participaciones se registran bajo el epígrafe de provisiones no corrientes del balance consolidado adjunto.

El detalle de estas participaciones es el siguiente:

Ejercicio 2014

Sociedad	Miles de Euros			
	Inversión	% Participación	Fondos Propios (*)	Resultado
Renta Gestión Fuencarral, S.L.	2.519	10%	(8.483)	2.894
Total participación	**2.519**			
Provisiones	**(3.906)**			

Ejercicio 2013

Sociedad	Miles de Euros			
	Inversión	% Participación	Fondos Propios (*)	Resultado
Renta Gestión Fuencarral, S.L.	2.519	10%	(11.378)	(4.996)
S.A.T. Camposalinas (**)	108	13%	3.588	137
S.A.T. Torremiguel (**)	531	25,27%	3.201	(27)
Total participación	**3.158**			
Provisiones	**(3.814)**			

(*) Incluye el resultado del año.
(**) Datos no auditados.

d) Valores representativos de deuda

El importe registrado en la partida "Valores representativos de deuda a corto plazo" al 31 de diciembre de 2014 y 2013 correspondía a imposiciones a plazo fijo realizadas con el exceso de tesorería. El vencimiento de estas inversiones es en el corto plazo y devenga intereses de mercado.

9.2 Participaciones puestas en equivalencia

El detalle del movimiento de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Resultado aportado en 2014	Otros	Saldo final
Renta Apartamentos, S.L.	2.000	(962)	(19)	1.019
	2.000	**(962)**	**(19)**	**1.019**

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Saldo inicial	Resultado aportado en 2013	Saldo final
Renta Apartamentos, S.L.	731	1.269	2.000
	731	**1.269**	**2.000**

Los datos más significativos de la sociedad participada son los siguientes:

	Cifras en Miles de Euros	
	2014	2013
Denominación social	Renta Apartamentos, S.L.	
Domicilio social	C/ Avenida de la Albufera, 153 – Madrid	
% participación	20%	
Capital social	20.911	17.981
Reservas	(11.044)	(14.324)
Resultado	4.811	6.343
Patrimonio neto	5.096	10.000
Valor teórico participación	1.019	2.000

Los criterios contables de esta sociedad participada se han homogeneizado con el Grupo principalmente en lo que se refiere a la NIC 40 relacionada con inversiones inmobiliarias, en base a la información facilitada por la sociedad participada.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo GMP en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a deudas por arrendamientos. La mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de deterioros, estimados por la Dirección de la Sociedad Dominante en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 10, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, era negativo en 86.909 miles de euros y 87.334 miles de euros, respectivamente.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2014 y 2013) de los valores razonables de los derivados registrados en Patrimonio Neto ("coberturas contables") ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro. El Grupo considera como razonable una variación de mercado en el transcurso del año 2015 de +0,2%, +0,5% y -0,1% (+0,5% y -0,1% en 2014):

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2014	2013
+0.2% (incremento en la curva de tipos)	4.773	6.171
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	11.797	19.661
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(2.458)	(275)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran disminuciones de su valor razonable negativo, ante movimientos de mercado de tipos al alza ya que los tipos de interés futuros serían cercanos a los tipos fijados con los IRS y Collars, y por tanto, el Grupo estaría cubierto ante movimientos de tipos de interés al alza. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dichos derivados se vería incrementado.

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivas tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2014 y 2013) de los valores razonables de los derivados registrados en Resultados ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro. El Grupo considera como razonable una variación de mercado en el transcurso del año 2015 de +0,2%, +0,5% y -0,1% (+0,5% y -0,1% en 2014):

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2014	2013
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	75	122
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	220	346
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(18)	(53)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés no considerados de cobertura contable (formados principalmente por el valor temporal de las estructuras de opciones) registran disminuciones de su valor de mercado negativo ante movimientos de mercado de tipos al alza. A pesar de que el valor de la opción floor en su conjunto (intrínseco – cobertura contable – y temporal – no cobertura contable -) que la sociedad tiene vendida en estas estructuras se vuelve menos positivo ante subidas de

tipos, se da la circunstancia de que el valor intrínseco es menos positivo pero el valor temporal se vuelve más positivo. Por consiguiente, estos derivados de no cobertura contable con cambios de valor de mercado en la Cuenta de Resultados disminuyen su valor negativo ante subidas de tipos de interés. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor de mercado negativo de dichos derivados se vería incrementado.

Al no haber sido designados como cobertura contable, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Resultados.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad, para el préstamo sindicado, ante cambios en el tipo de interés Euribor 3 meses (variaciones respecto al aplicado a 31 de diciembre de 2014) y su impacto en la Cuenta de Resultados:

Sensibilidad	Miles de Euros
	2015
+50Pb (incremento Eur 3m)	(681)
+75Pb (incremento Eur 3m)	(556)
+100Pb (incremento Eur 3m)	(431)

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales. El Grupo además no tiene necesidad de refinanciar su deuda principal a largo plazo hasta 2017.

Asimismo, el grado medio de ocupación de los activos arrendados (92,06% sobre superficie en alquiler con un porcentaje muy elevado de rentas aseguradas en los próximos ejercicios) y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres, permitirán la adecuada gestión del riesgo de liquidez a lo largo del ejercicio 2015.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son los de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

La estructura de capital se controla fundamentalmente a través del ratio de endeudamiento, calculado como patrimonio neto sobre el endeudamiento financiero neto entendido como:

+ Deuda neta:
  - Deuda bancaria a largo plazo
  - Deuda bancaria a corto plazo
- Efectivo y otros activos financieros corrientes

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran razonable, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento a 31 de diciembre de 2014 y que es el siguiente:

	Miles de Euros
	2014
Deuda bruta	801.206
Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(178.251)
Derivados	86.909
Crédito Euro Cervantes SOCIMI	(67.277)
Endeudamiento financiero neto	**642.587**
Patrimonio Neto	**548.201**
Total capital (*)	**1.258.065**
Ratio de endeudamiento	**51,08%**

(*) Este importe es la suma de los siguientes conceptos: Patrimonio Neto, Endeudamiento financiero neto y Crédito Euro Cervantes Socimi.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

10. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. En el ejercicio 2014 y 2013 los únicos derivados que el Grupo poseía eran derivados de tipo de interés.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Para la determinación del valor razonable de los Collars y combinaciones de opciones, el Grupo utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

El objetivo de dichas contrataciones para riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps, Collars y combinaciones de opciones, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

A 31 de diciembre de 2014, se encuentran registrados en el "Activo no corriente" 286 miles de euros (694 miles de euros en 2013) y en el "Pasivo no corriente" 87.195 miles de euros (87.827 miles de euros en 2013), que corresponden a la valoración a dicha fecha de los instrumentos de cobertura contratados para cubrir las variaciones de los tipos de interés en los préstamos contratados. Al cierre del ejercicio 2013 también se registraban derivados en el "Pasivo corriente" por importe de 201 miles de euros.

Estos derivados se han clasificado como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo, y vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

Ejercicio 2014

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de euros							Tipo Interés Variable
			Nocional 31/12/2014	Valor a 31/12/2014	A Resultados	A Reservas	Nocional Pte. 2015	Nocional Pte. 2016	Nocional Pte. 2017	
Activos financieros										
Swap-Cap Spread	2016	4,15%-6,50%//6,5%-5,3%	25.000	279	953	(10)	25.000	-	-	Euribor 3 m
Cap Spread	2017	4%-6,5%	-	7	(273)	(188)	178.968	239.950	-	Euribor 3 m
			25.000	**286**	**680**	**(198)**	**203.968**	**239.950**	**-**	
Pasivos financieros										
Collar	2017	2,96% - 7,5%	312.014	(30.794)	58	(27.508)	357.936	479.900	481.773	Euribor 3 m
Swap	2016	4,47%	31.553	(1.686)	(791)	(1.686)	29.870	-	-	Euribor 3 m
Collar-Cap Spread	2016-2018	4,95%-3,70%//5,5%-7,25% 5%-3,6%//6%-75%	107.413	(10.384)	175	21.032	107.353	45.882	45.882	Euribor 3 m
IRS	2014-2022	2,58%-4,60%	277.665	(44.331)	162	(17.718)	233.080	224.217	222.344	Euribor 3 m / 12 m
			728.645	**(87.195)**	**(396)**	**(25.880)**	**728.239**	**749.999**	**749.999**	
Total			**753.645**	**(86.909)**	**284**	**(26.078)**	**932.207**	**989.949**	**749.999**	

El impacto reflejado en la columna de reservas recoge el efecto de la reversión de los impuestos diferidos de cada derivado con motivo de la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI.

Ejercicio 2013

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de euros							Tipo Interés Variable
			Nocional 31/12/2013	Valor a 31/12/2013	A Resultados	A reservas	Nocional Pte. 2014	Nocional Pte. 2015	Nocional Pte. 2016	
Activos financieros										
Swap-Cap Spread	2016	Eur 3m-0,55%	25.000	414	(139)	-	25.000	25.000	-	Euribor 3 meses
Cap Spread	2017	4%-6,5%	-	280	144	-	156.007	178.968	239.950	Euribor 3 meses
			25.000	**694**	**4**	**-**	**181.007**	**203.968**	**239.950**	
Pasivos financieros										
Collar	2017	2,96% - 7,5%	305.428	(30.673)	(490)	7.248	312.014	357.936	479.901	Euribor 3 meses
Swap	2016	4.47%	33.236	(2.862)	-	1.474	31.553	29.870	-	Euribor 3 meses
Collar-Cap Spread	2016-2018	4,95%-3,70%//5,5%-7.25% 5%-3,6%//6%-75%	107.413	(11.498)	(72)	4.462	107.353	107.353	45.882	Euribor 3 meses
IRS	2014-2022	2.58%-4,60%	283.275	(42.794)	-	15.787	277.665	233.080	224.217	Euribor 3 meses / Euribor 12 meses
IRS	2014	3,91%-4,9%	9.760	(162)	213	(162)	-	-	-	Euribor 3/12 meses
IRS	2014	3,91%-4,9%	5.500	(39)	(376)	654	-	-	-	Euribor 3 meses
			744.612	**(88.028)**	**(724)**	**29.463**	**728.585**	**728.239**	**750.000**	
Total			**769.612**	**(87.334)**	**(720)**	**29.463**	**909.592**	**932.207**	**989.950**	

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2014 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja unas minusvalías por importe de 86.909 miles de euros (87.334 miles de euros en 2013).

Con la adopción de la NIIF 13, el Grupo incorpora en el valor razonable un ajuste por riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte. La metodología ha sido la de descuentos de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio de estos instrumentos financieros.

El impacto de la consideración del riesgo de crédito en la valoración de los derivados de tipo de interés ha ascendido a 999 miles de euros (1.214 miles de euros en 2013).

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas (véase Nota 4.2.g.), designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 31 de diciembre de 2014, un importe de 86.656 miles euros (60.578 miles de euros en 2013) correspondiente al valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos atribuibles al Grupo, netos de su efecto impositivo.

Del importe de las minusvalías se han reconocido en el ejercicio 2014 en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" dentro del patrimonio neto 26.078 miles de euros (20.624 miles de euros en 2013), correspondiendo un importe de 25.951 miles de euros a la reversión de los impuestos diferidos de cada derivado con motivo de la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI y de la evaluación de la recuperabilidad de los impuestos diferidos activados, al cierre del 2013.

11. Existencias

El movimiento experimentado en el epígrafe "Existencias" en los ejercicios 2014 y 2013 que corresponde principalmente a las sociedades dependientes que desarrollan el proyecto de Las Colinas Golf & Country Club, es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Euros					
	31/12/2013	Adiciones	Retiros	Traspasos	Variaciones del perímetro (Nota 2.9)	31/12/2014
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	50.211	-	(531)	(9.181)	-	40.499
Obra en curso de construcción	1.753	2.188	-	(3.941)	-	-
Edificios terminados	30	-	(892)	3.941	-	3.079
Materias primas y otros aprovisionamientos	192	-	(19)	-	(133)	40
Productos en curso	16	-	-	-	-	16
Anticipos	37	-	(7)	-	-	30
Deterioro	-	(8.269)	-	-	-	(8.269)
Total	**52.239**	**(6.081)**	**(1.449)**	**(9.181)**	**(133)**	**35.395**

(*) Incluye las obras en curso de ciclo largo.

Ejercicio 2013

	Euros				
	01/01/2013	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2013
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	47.363	4.576	(1.728)	-	50.211
Obra en curso de construcción	-	1.753	-	-	1.753
Edificios terminados	1.242	-	(1.212)	-	30
Materias primas y otros aprovisionamientos	233	-	(41)	-	192
Productos en curso	62	-	(46)	-	16
Anticipos	74	-	(37)	-	37
Deterioro	(5)	-	(5)	-	-
Total	**48.969**	**6.329**	**(3.059)**	**-**	**52.239**

(*) Incluye las obras en curso de ciclo largo.

Dentro de este epígrafe se incluye la urbanización y construcción del complejo de viviendas Las Colinas Golf & Country Club (véase Nota 6). La primera fase del complejo finalizó en el ejercicio 2010 con un total de 124 viviendas, habiéndose vendido la totalidad en ejercicios anteriores. Con posterioridad se construyó en una parcela colindante 8 viviendas. En 2013 se vendieron las últimas 2 viviendas de la primera fase que quedaban pendientes por 970 miles de euros y 1 la última vivienda de la parcela colindante por importe de 410 miles de euros. Asimismo, en 2014 se terminaron de construir 9 villas denominadas "Comunidad Enebro" de las cuales se han vendido 2 al 31 de diciembre de 2014 por importe de 1.280 miles de euros.

En cuanto a las parcelas del complejo, en el ejercicio 2013 se vendieron 4 parcelas por importe de 4.981 miles de euros y en el ejercicio 2014 se han vendido 9 parcelas por importe total de 2.300 miles de euros.

Incluido dentro de las existencias, se encuentra registrado el valor del 90,43% del terreno en función de la edificabilidad del mismo, sito en la Hacienda denominada "Las Colinas Golf II" (antigua finca "Lo Sastre"), cuyo valor en libros asciende a 487 miles de euros, en el término Municipal de Orihuela, con una superficie de 318,54 Ha, no requiriéndose pagos adicionales. Sobre este terreno se ha construido la promoción de viviendas.

Las principales adiciones del ejercicio 2013 se correspondían con la adquisición de 6 parcelas por un importe total de 4.576 miles de euros. Las bajas de los ejercicios 2014 y 2013 corresponden, a su vez, a la venta de 9 parcelas en 2014 y 4 parcelas en 2013. Los traspasos registrados en el ejercicio 2014 se corresponden con la reclasificación a inversiones inmobiliarias de cinco viviendas terminadas cuyo destino es el arrendamiento y no la venta (véase Nota 7).

Las altas registradas en la línea "Obra en curso de construcción" corresponden con los costes de finalización de las 9 villas de la Comunidad Enebro de la sociedad Colinas Golf Residencial, S.L. Estas villas han sido terminadas a lo largo del ejercicio 2014 por lo que se ha procedido a reclasificar su valor total al epígrafe "Edificios Terminados". Las bajas del ejercicio 2014 en la línea de "Edificios terminados" se deben a la venta de 2 de las villas anteriores. Por su parte, las bajas del ejercicio 2013 es este epígrafe se debieron a la venta de 2 viviendas de la fase I y de 1 vivienda colindante.

Asimismo, durante los ejercicios 2014 y 2013 se han capitalizado gastos financieros por importe de 98 miles de euros y 40 miles de euros (véase Nota 19.7)

A 31 de diciembre de 2014 existen compromisos de ventas por 6.069 miles de euros (1.376 miles de euros en 2013), de los que existían anticipos por importe de 976 (359 miles de euros en 2013).

El proyecto anterior forma parte de una iniciativa empresarial más amplia, impulsada por el Grupo, y que incluye, además del desarrollo inmobiliario residencial, otros negocios que están siendo desarrollados o estudiando su desarrollo. Como consecuencia de la situación que atravesó el mercado inmobiliario en años anteriores, el Grupo decidió modificar y retrasar el desarrollo del proyecto residencial así como los otros proyectos para poder acompasar la puesta en marcha de los mismos al nuevo calendario. Actualmente, el Grupo se encuentra estudiando nuevas alternativas para poder impulsar el proyecto en su conjunto.

El Grupo procedió a realizar una tasación por Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (Tinsa) al 31 de diciembre de 2014 de los terrenos urbanizados de "Las Colinas". El valor razonable de los terrenos urbanizados, ascendió a 79.727 miles de euros. Por tanto, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que los costes incurridos aportan valor por sí mismo a los terrenos de forma que su valor razonable de mercado permitiría en cualquier caso la recuperación de dichos costes.

Asimismo, en el ejercicio 2014 se ha registrado un deterioro por importe de 8.269 miles de euros para adecuar el valor razonable de los terrenos de "El Ejido" (Almería) que posee la sociedad dependiente GMP Nueva Residencial, S.A. a la tasación recibida de Tinsa por importe de 1.382 miles de euros. El deterioro se ha registrado en el epígrafe de "Variación de existencias de promociones en curso y edificios terminados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.553	4.280
Deudores varios	194	283
Activos por impuesto corriente (véase Nota 18.1)	-	246
Otros créditos con las Administraciones Públicas (véase Nota 18.1)	1.609	3.813
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**7.356**	**8.622**

La cuenta de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", incluye, principalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias así como los importes a cobrar a corto plazo por ventas de terrenos.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas a cobrar registrando la provisión por deterioro correspondiente.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y cinco depósitos bancarios por importe de 18.000 miles de euros (20.000 miles de euros en 2013), con vencimiento inferior a tres meses, que generan intereses de mercado. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

14. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

14.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2014 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 9.409 miles de euros (10.224 miles de euros en 2013), representado por 1.912.427 acciones nominativas de 4,92 euros de valor nominal cada una (1.701.206 acciones de 6,01 euros de valor nominal en 2013) todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 3 de julio de 2014 los Administradores de la Sociedad Dominante acordaron una reducción de capital de 1.855 miles de euros que se hizo efectiva mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 1,09 euros (pasando este a 4,92 euros por acción) y la devolución a los accionistas de sus correspondientes aportaciones. Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2014, a consecuencia de la escisión de las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L y Monteagro, S.A. (véase Nota 1) se acordó una segunda reducción de capital por importe de 380 miles de euros materializada a través de la amortización de 77.278 acciones, de las que 8.943 acciones formaban parte de la autocartera de la Sociedad Dominante.

Por otra parte, con fecha 1 de octubre se formalizó la entrada en el accionariado del Grupo GMP de un nuevo inversor, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., participada indirectamente al 100% por GIC (Realty) Pte Ltd. Esta entrada se materializó principalmente a través de un aumento de capital por valor de 1.420 miles de euros en el que se emitieron 288.499 acciones de 4,92 euros de valor nominal con una prima de emisión de 96,54 euros por acción, ascendiendo el total de la prima de 27.852 miles de euros. Estas acciones han sido suscritas íntegramente por la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A y se encuentran totalmente desembolsadas. Asimismo, con fecha 1 de octubre de 2014 la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A adquirió 187.923 acciones mantenidas hasta la fecha en autocartera por la Sociedad, por un valor total de 61.507 miles de euros de los que se encuentran 37.209 miles de euros pendientes de pago y que se reflejan en el epígrafe "Créditos a empresas vinculadas" del activo no corriente del balance de situación adjunto a su valor actualizado. Del mismo modo, en esa misma fecha la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A adquirió 152.766 acciones a los otros accionistas de la Sociedad.

Dicha operación ha supuesto la adquisición de una participación del 32,9%. Asimismo, existe un compromiso por parte del nuevo accionista a realizar aportaciones adicionales, hasta un importe de 105,9 millones de euros, cuyo desembolso debe realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2017.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los accionistas de la Sociedad Dominante son:

	% Participación	
	2014	**2013**
Euro Cervantes SOCIMI, S.A	32,90	-
Gloria Alemán Picatoste	30,80	45,69
Otros	36,30	42,74
Acciones propias	-	11,57
	100,00	**100,00**

Las acciones de la Sociedad Dominante no cotizan en Bolsa considerando los Administradores, que en cumplimiento con el régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad Dominante pasarán a cotizar dentro del plazo de 2 años legalmente establecido.

14.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

14.3 Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Al cierre del ejercicio la reserva está totalmente constituida.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 esta reserva se encontraba completamente constituida.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de la Sociedad Dominante que ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la Sociedad Dominante no podrá establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

14.4 Reservas consolidadas por integración global y puestas en equivalencia

Sociedad	Miles de Euros	
	2014	2013
Sociedades consolidadas por integración global:		
Monteagro, S.A.	-	(4.728)
In Plania, S.L.	(341)	(343)
Inmoaccess, S.L.	(105)	(97)
Ociopolis, S.L.	(15.495)	(15.631)
GMP Nueva Residencial, S.A.	(3.641)	(4.158)
Espai Campanar, S.L.	(2.563)	(2.588)
Edificio Velázquez 164, S.L.	1.361	1.414
Colinas Náutica, S.L.	-	(731)
Campoamor Sun & Beach, S.L.	(5.641)	(958)
Colinas Green Golf, S.L.	(18.313)	(18.536)
Colinas Golf Residencial, S.L.	(14.408)	(13.581)
Hermosilla, 11, S.A.	-	(1.743)
Total reservas en sociedades por integración global	**(59.146)**	**(58.194)**
Sociedades consolidadas por puesta en equivalencia:		
Renta Apartamentos, S.L.	(2.481)	(3.750)
Total reservas en sociedades puestas en equivalencia	**(2.481)**	**(3.750)**

14.5 Reservas de revalorización

De acuerdo a la NIC 16 bajo este epígrafe se registrarán los incrementos en el valor en libros de los activos del inmovilizado material valorados por el método de la revalorización.

El movimiento de esta reserva en el ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente:

	Saldo al 31/12/2013	Altas	Saldo al 31/12/2014
Reservas de revalorización	4.071	745	4.816

	Saldo al 01/01/2013	Bajas	Saldo al 31/12/2013
Reservas de revalorización	4.458	(387)	4.071

14.6 Acciones Propias

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2014	-	-	-	-
Acciones propias al cierre del ejercicio 2013	196.866	6,01	348,60	68.629

El movimiento de los ejercicios es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros		
	Saldo al 31/12/2013	Bajas	Saldo al 31/12/2014
Valor de adquisición	68.629	(68.629)	-
Total	**68.629**	**(68.629)**	-
Número de acciones	196.866	(196.866)	-

Ejercicio 2013

	Miles de Euros		
	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Saldo al 31/12/2013
Valor de adquisición	68.629	-	68.629
Total	**68.629**	**-**	**68.629**
Número de acciones	196.866	-	196.866

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad Dominante mantenía 196.866 acciones propias, de las que, en el ejercicio 2014, 8.943 fueron amortizadas en la reducción de capital realizada el 5 de agosto de 2014, y 187.923 fueron adquiridas por Euro Cervantes SOCIMI, S.A. con fecha 1 de octubre de 2014 a un valor de total de 61.507 miles de euros. A 31 de diciembre de 2014 Euro Cervantes SOCIMI, S.A ha realizado un primer pago de 20.728 miles de euros, quedando pendiente de pago un importe de 40.779 miles de euros con vencimiento en el ejercicio 2017. El valor actual, actualizado a una tasa de descuento del 4,23%, por importe de 37.209 miles de euros se encuentra registrado como una cuenta por cobrar con partes vinculadas al largo plazo, registrándose el efecto financiero de esta actualización por importe de 3.570 miles de euros en el epígrafe de reservas voluntarias del balance de situación adjunto.

14.7 Ajustes por cambio de valor

En este epígrafe se recoge el efecto neto de impuestos de la variación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados de cobertura (véase Nota 10), así como la reversión realizada de los impuestos diferidos relacionados con los derivados una vez ha entrado la Sociedad Dominante en el régimen de SOCIMI y ha considerado que no existe evidencia para soportar la recuperabilidad de los mismos. El impacto de la variación del valor razonable ha sido negativo en 77.515 miles de euros y el de la reversión de los diferidos positivo en 25.951 miles de euros.

14.8 Socios externos

El Grupo no cuenta con socios externos en 2014 tras la adquisición del 100% de las participaciones de la sociedad Pinea Hills, S.L., socio minoritario del proyecto Las Colinas Golf & Country Club, siendo el detalle de los socios externos del Grupo al 31 de diciembre de 2013 el siguiente:

Sociedad	Socio
	2013
Colinas Golf Residencial, S.L.	Pinea Hills, S.L.
Campoamor Sun & Beach, S.L.	Pinea Hills, S.L.
Colinas Green Golf, S.L.	Pinea Hills, S.L.

La composición del saldo de los Socios Externos del Grupo de acuerdo a su participación en los distintos componentes del patrimonio neto de las siguientes sociedades dependientes es el siguiente:

Sociedad dependiente	% Participación de los Socios Externos	2013
Colinas Golf Residencial, S.L.:	11,48%	
Fondos propios		-
Ajustes por cambios de valor		125
		125
Campoamor Sun & Beach, S.L.	25%	
Fondos propios		-
		-
Colinas Green Golf, S.L.:	24,94%	
Fondos propios		-
		-
Total		**125**

El movimiento del ejercicio 2013 de las partidas de Socios Externos del Grupo fue el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Resultado Ejercicio	Derivados	Saldo Final
Colinas Golf Residencial, S.L.	150	-	(25)	125
Campoamor Sun & Beach, S.L.	589	(589)	-	-
Colinas Golf Green, S.L.	-	-	-	-
	739	**(589)**	**(25)**	**125**

14.9 Beneficio por acción

Básico

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básicas es como sigue:

Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	145.393
Nº medio ponderado de acciones en circulación	1.912.427
Ganancias por acción básicas (euros)	**0,076**

Diluido

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias

potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

15. Provisiones y contingencias

15.1 Provisiones no corrientes

El detalle de las provisiones no corrientes del balance de situación consolidado adjunto al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Ejercicio 2014:

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo Final
Otras provisiones	4.857	-	(4.009)	848
Provisión por retribuciones al personal	-	328	-	328
Total provisiones a largo plazo	**4.857**	**328**	**(4.009)**	**1.176**

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo Final
Otras provisiones	4.201	656	-	4.857
Total provisiones a largo plazo	**4.201**	**656**	**-**	**4.857**

Los importes recogidos al cierre del ejercicio 2013 en "Otras provisiones" están destinados a cubrir diferentes responsabilidades del Grupo, principalmente las que se derivaban de contingencias fiscales por actas relacionadas con la desinversión de una sociedad participada en el ejercicio 2005. Durante el ejercicio 2014 se ha dictado sentencia favorable, por lo que se ha procedido a revertir el importe provisionado habiéndose registrado un ingreso excepcional por este concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19.2).

15.3 Contingencias

El Grupo interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante y sus asesores legales estiman que el riesgo por litigios está adecuadamente provisionados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

16. Pasivos financieros

16.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes:

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo mantiene los siguientes pasivos financieros:

Categorías	Miles de Euros					
	No corriente		Corriente		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Valorados a coste amortizado						
- Débitos y partidas a pagar	763.532	766.996	36.352	24.136	799.884	791.132
- Fianzas recibidas y otras obligaciones de pago	13.221	13.165	-	-	13.221	13.165
Valorados a valor razonable						
- Derivados (véase Nota 10)	87.195	87.827	-	201	87.195	87.827
Total	**863.948**	**867.988**	**36.352**	**24.337**	**900.300**	**892.124**

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Débitos y partidas a pagar" es el siguiente:

	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Débitos y partidas a pagar	14.411	741.179	1.277	6.665	763.532
Total	**14.411**	**741.179**	**1.277**	**6.665**	**763.532**

Dentro de los débitos y partidas a pagar se encuentran incluidos los vencimientos derivados de los gastos de formalización de deudas, por un importe total de 1.393 miles de euros.

Las fianzas recibidas tienen como fecha de vencimiento la del contrato firmado con el arrendador a las que se encuentren afectas.

Los Administradores consideran que el Grupo será capaz de adecuar los vencimientos de la deuda a los flujos generados, especialmente los que se refieren al ejercicio 2017.

a) Débitos y cuentas a pagar:

a.1 Deudas con entidades de crédito:

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	2014		2013	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios				
Con garantía hipotecaria	572.970	572.970	589.500	584.839
Otros préstamos y créditos	196.335	196.335	200.000	200.000
Pólizas de crédito				
Otras pólizas de crédito	12.500	-	19.500	52
	781.805	769.305	809.000	784.891
Gastos de formalización de deudas		(1.393)		(2.083)
Intereses de deudas corrientes		7.901		8.245
Total		**775.813**		**791.053**

El Grupo tiene concedidos los siguientes préstamos, que gravan el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias descritas en las Notas 6, 7 y 11:

Ejercicio 2014

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
		Dispuesto			
	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Societe Generale Tramo B (Hipotecario) – Sindicado	550.000	-	550.000	550.000	2017
Societe Generale Tramo B Tramo C (Corporativo) – Sindicado	189.935	-	189.935	189.935	2017
La Caixa	10.000	-	10.000	10.000	2014
Bankinter	12.970	1.181	11.789	12.970	2024
Banco Santander – ICO	6.400	3.200	3.200	6.400	2016
Total Préstamos	769.305	4.381	764.924	769.305	
Bankia	2.000	-	-	-	
Bankinter	2.000	-	-	-	
La Caixa	3.500	-	-	-	
Santander	5.000	-	-	-	
Total Pólizas de Crédito	12.500	-	-	-	
Deudas por comisiones y no disposiciones		(690)	(703)	(1.393)	
Deuda por intereses		7.901		7.901	
		7.211	(703)	6.508	
Total corto plazo y largo plazo	**781.805**	**11.592**	**764.221**	**775.813**	
Clasificación corriente/no corriente		689	(689)	-	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	**781.805**	**12.281**	**763.532**	**775.813**	

Ejercicio 2013

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Hypothekenbank Frankfurt Tramo B (Hipotecario) – Sindicado	550.000	-	550.000	550.000	2017
Hypothekenbank Frankfurt Tramo C (Corporativo) – Sindicado	200.000	-	200.000	200.000	2017
La Caixa	14.000	11.282	-	11.282	2014
Bankinter	15.500	1.144	12.969	14.113	2024
Banco Santander - ICO	10.000	3.334	6.110	9.444	2016
Total Préstamos	789.500	15.760	769.079	784.839	
Bankia	2.000	-	-	-	
Banco Sabadell	5.000	-	-	-	
Bankinter	2.000	-	-	-	
La Caixa	3.500	-	-	-	
Santander	5.000	52	-	52	
Banco Popular	2.000	-	-	-	
Total Pólizas de Crédito	19.500	52	-	52	
Deudas por comisiones y no disposiciones		-	(2.083)	(2.083)	
Deuda por intereses		8.245	-	8.245	
		8.245	(2.083)	6.162	
Total corto plazo y largo plazo	**809.000**	**24.057**	**766.996**	**791.053**	
Clasificación corriente/no corriente		-	-	-	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	**809.000**	**24.057**	**766.996**	**791.053**	

El préstamo hipotecario sindicado en el que actúa como Banco Agente Societe Generale (Hypothekenbank Frankfurt hasta 2013) tiene como garantía hipotecaria diversos inmuebles que posee la compañía, que a 31 de diciembre de 2014 y 2013 tenían un valor razonable de 589.283 miles de euros (561.528 miles de euros en 2013). En el ejercicio 2014 se han amortizado 10.065 miles de euros del Tramo C (Corporativo) a consecuencia de la venta de Vía de los Poblados (véase Nota 7). La variación de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios y del corporativo está cubierta por coberturas en diversas entidades financieras. A 31 de diciembre de 2014 el importe cubierto ascendía a 750.060 miles de euros (750.060 miles de euros en 2013) mediante los instrumentos financieros derivados detallados en la Nota 10.

Asimismo, el préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, que al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se cumplían íntegramente.

El préstamo hipotecario con Bankinter se remunera a un tipo de interés variable de mercado referenciado al Euribor y se encuentra garantizado por el inmueble de Puerto Somport que a 31 de diciembre de 2014 tenía un valor razonable de 40.280 miles de euros (40.769 miles de euros en 2013). El vencimiento de dicho préstamo es el 30 de julio de 2024.

El préstamo hipotecario con La Caixa tiene como garantía hipotecaria los terrenos que tiene la Sociedad en Valdebebas cuyo valor razonable a 31 de diciembre de 2014 es 37.143 miles de euros (37.217 miles de euros en 2013). El vencimiento inicial del préstamo estaba previsto para el ejercicio 2014; sin embargo, durante el ejercicio se ha procedido a su novación hasta 2016. Asimismo, durante el ejercicio 2014 se han amortizado 1.287 miles de euros, quedando 10.000 miles de euros pendientes de pago al cierre del ejercicio 2014. Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor.

En el ejercicio 2013 se formalizó un préstamo ICO "Empresas y Emprendedores" por un importe máximo de 10.000 miles de euros. En el ejercicio 2014 se ha hecho una novación del préstamo estableciéndose un nuevo tipo de interés y vencimiento. El préstamo se remunera a un tipo de interés variable de mercado. El vencimiento de dicho préstamo es el 20 de diciembre de 2016.

Por último cabe destacar, que, durante 2013, el Grupo canceló todos los préstamos que mantenían formalizados con el proyecto "Las Colinas Golf & Country Club", pasando a financiar el Grupo íntegramente dicho proyecto. Así, con fecha 8 de febrero de 2013 se procedió a la cancelación del préstamo hipotecario con Banco Mare Nostrum concediendo la entidad financiera una quita de 1.080 miles de euros, la cual se registró en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (ver Nota 19.7).

Todos los préstamos anteriores devengan un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor.

En relación con la formalización de las deudas financieras, el Grupo tiene pendiente de amortizar, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, unos costes por importe de 1.393 miles de euros y 2.083 miles de euros, respectivamente que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El coste financiero durante los ejercicios 2014 y 2013 ascendió a 34.093 miles de euros y 33.296 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19.7) y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros y de los costes directamente atribuibles al mismo, así como la transferencia al resultado de las liquidaciones de los derivados. El importe por los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascendía a 7.901 miles de euros y a 8.245 miles de euros, respectivamente.

a.2 Obligaciones y otros valores negociables

Al 31 de diciembre de 2014 se registran, principalmente, bajo este epígrafe 24.000 miles de euros correspondientes al importe pendiente de pago derivado de la adquisición en el ejercicio del edificio de oficinas situado en Eloy Gonzalo 10 (véase Nota 7). A este respecto, la totalidad de la deuda pendiente a la sociedad Altadis, S.A. se liquidará en el ejercicio 2015.

b) Fianzas recibidas otras obligaciones de pago:

Dentro de este epígrafe se encuentran recogidas las fianzas recibidas por los diferentes arrendatarios de los inmuebles en renta y que el Grupo deposita en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente (véase Nota 9.1). Dichos importes serán devueltos a la finalización de los contratos. Adicionalmente se incluye el importe recogido en el pasivo no corriente corresponde al pasivo pendiente de pago por el derecho de uso del terreno donde se asienta el centro comercial que el Grupo explota en Valencia (véase Nota 5).

16.2 Información sobre el valor razonable

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones no diferia significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Proveedores	10.961	9.615
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.192	522
Pasivos por impuesto corriente (véase Nota 18.1)	-	893
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 18.1)	4.762	1.849
Anticipos de clientes	991	367
	17.906	**13.246**

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago de las ejecuciones de las obras en curso y costes relacionados con las mismas

(véanse Notas 6 y 11), el efecto a pagar por 1.823 miles de euros por la compra de varias parcelas en el ejercicio 2013 cuyo pago se está realizando de forma aplazada según el calendario de pagos acordado por las partes, así como los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos principalmente por las ventas realizadas en contrato privado de las promociones en desarrollo (véase Nota 11). Igualmente se incluyen los importes pendientes de pago relacionados con el mantenimiento y las comunidades de propietarios de los edificios en renta.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

17.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

Información sobre aplazamientos de pago efectuados a proveedores	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio (en miles de euros)			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	4.852	41%	7.666	41%
Resto	20.254	59%	10.850	59%
Total pagos del ejercicio	**25.106**	**100%**	**18.516**	**100%**
PMPE (días) de pagos	52	-	23	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	5.152		3.152	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" y "Otros acreedores" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2014 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días (60 días hasta el 26 de julio de 2013).

En relación a lo anterior, la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, modifica la disposición adicional tercera de la Ley 11/2013 y establece la obligación de informar sobre el periodo medio de pago a proveedores. A la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas no ha emitido la resolución requerida en el apartado 4 de dicha disposición adicional tercera en relación con la metodología para el cálculo del periodo medio de pago, por lo que no se ha desglosado esta información en cuentas anuales.

El Grupo está realizando esfuerzos de negociación con sus proveedores para obtener condiciones de pago que no excedan del plazo legal de pago. El objetivo es que, en aquellos casos en los que se exceda el plazo de 30 días, se obtenga el correspondiente acuerdo expreso que, en ningún caso, exceda los 60 días.

18. Administraciones públicas y situación fiscal

Tal y como se indica en la Nota 4.2.l, en el ejercicio 2008 la sociedades pertenecientes al Grupo se acogieron al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, siendo GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo fiscal. Sin embargo, con motivo de la entrada de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. en régimen de SOCIMI, con efecto desde el 1 de enero de 2014, el grupo fiscal ha sido disuelto, lo que ha implicado el reparto los beneficios y deudas fiscales a cada una de las entidades que conformaban el grupo fiscal. En este sentido, las bases imponibles negativas (BINs) que poseía el grupo fiscal en ese momento han sido asignadas a las sociedades individuales que las generaron.

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo Deudor		Saldo Acreedor	
	2014	2013	2014	2013
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	-	246	-	-
Activos por impuesto corriente	-	**246**	-	-
Hacienda Pública deudora por IVA	1.603	3.813	-	-
Hacienda Pública deudora por Devolución de Impuestos	6	-	-	
Deudas con las Administraciones Públicas	**1.609**	**3.813**	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	-	-	2.446	893
Pasivos por impuesto corriente	-	-	**2.446**	**893**
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	1.952	1.561
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRC	-	-	260	183
Organismos Seguridad Social acreedores	-	-	89	88
Otros conceptos	-	-	15	17
Créditos/Deudas con las Administraciones Públicas	-	-	**2.316**	**1.849**

El importe de Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades corresponde principalmente, en 2.196 miles de euros, a la declaración complementaria presentada por la Sociedad Dominante del impuesto de Sociedades tras la entra en régimen de SOCIMI (véase Nota 18.3).

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros			
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total 2014	2013
Resultado antes de impuestos	68.102	4.501	72.603	(44.616)
Diferencias permanentes				
Aplicación NIC 40	(60.630)	-	(60.630)	-
Otros	5	520	525	1.332
Diferencias temporarias				
Aplicación NIC 40 y NIC 16	-	-	-	46.380
Provisión de cartera	12.068	45.949	58.017	
Deducibilidad gastos financieros	1.807	10.850	12.657	11.056
Limitación amortización	277	4.897	5.174	-
Amortizaciones	-	-	-	7.943
Otros	53	326	379	54
Base imponible	**21.682**	**67.043**	**88.725**	**22.149**

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Este régimen es el que se ha acogido la Sociedad Dominante, cuya base imposible asciende a 67.043 miles de euros, rigiéndose el resto de sociedades del Grupo por el régimen general.

Las diferencias permanentes corresponden a:

a) En el ejercicio 2013 a sanciones y gastos no deducibles.

b) En el ejercicio 2014 a la aplicación de las inversiones inmobiliarias al valor razonable por aplicación de NIC 40 al haber tomado la decisión el Grupo de no reflejar ningún efecto impositivo asociado al no tener evidencia de que dichos impuestos podrían ser aplicados en el futuro.

Las diferencias temporarias corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

a) La aplicación del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, en el que se establece una limitación en la deducibilidad de gastos financieros. En concreto, se permite deducir los gastos financieros netos del Grupo fiscal con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio del Grupo. En todo caso son deducibles los gastos financieros netos del periodo impositivo por importe de 1 millón de euros. Los gastos financieros netos que no hayan sido objeto de deducción por superar el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio podrán deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos, conjuntamente con los del periodo impositivo correspondiente y con el mismo límite del 30%.

b) La aplicación de la ley 17/2012, en la que se establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo será fiscalmente deducible hasta el 70% del importe que hasta la fecha podía considerarse fiscalmente deducible, de acuerdo con las normas del Impuesto. La amortización contable no deducida fiscalmente en los ejercicios 2013 y 2014, se deducirá a partir del ejercicio 2015, de forma lineal durante un plazo de diez años o durante la vida útil que reste al elemento en cuestión, pudiendo elegir el sujeto pasivo la opción que le resulte más conveniente.

c) La aplicación de la ley Ley 27/2014 de Impuesto de Sociedades en cuanto a la no deducibilidad en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de las pérdidas por el deterioro contable de las dotaciones de provisiones asociadas a inversiones en sociedades del Grupo y que serán deducibles fiscalmente en ejercicios futuros. Las provisiones de cartera son eliminadas a efectos consolidados, no obstante, generan una diferencia temporal sobre las bases imponibles individuales integradas en consolidación.

d) La aplicación de la valoración de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material al valor razonable y al valor revalorizado por aplicación de NIC 40 y NIC 16, respectivamente.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Año de Origen	Euros
1997	183
1998	255
1999	440
2000	180
2001	85
2002	381
2003	10.728.786
2004	2.34:.667
2005	2.169.672
2006	3.900.598
2007	8.522.117
2008	12.445.030
2009	32.270.256
2011	24.462.678
2012	6.725.977
	103.568.305

Con motivo de la entrada en vigor de la reforma sobre la Ley del Impuesto de Sociedades 27/2014 se elimina el límite temporal vigente de 18 años para la compensación de las BINs, pasando a ser un derecho de ejercicio imprescriptible.

Durante el ejercicio 2013 el Grupo compensó bases imponibles procedentes del grupo fiscal por importe de 3.951 miles de euros y 2.667 miles de euros procedentes de bases imponibles anteriores a la consolidación fiscal.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación (ver Nota 18.6). En este sentido el Grupo únicamente ha activado las bases imponibles generadas por las sociedades Colinas Golf Residencial, S.L. e In-Plania, S.L.

18.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (se parte de la base imponible del régimen general indicada anteriormente):

	Miles de Euros	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	68.102	(44.616)
Diferencias permanentes		
Aplicación NIC 40	(60.630)	-
Otros	5	1.332
Bases imponible ajustada	**7.447**	**(43.284)**
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades del ejercicio de sociedades acogidas al régimen general (30%)	(2.243)	12.985
Ajuste de los impuestos diferidos por reforma fiscal	11.779	-
Ajuste de los impuestos diferidos por régimen SOCIMI	63.974	-
Ajuste por presentación complementaria	(2.196)	-
Bases imponibles compensadas y no registradas en ejercicios anteriores	566	-
Otros	910	-
Deducciones aplicadas	-	3.499
Total (gasto) / ingreso por impuesto corriente reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**72.790**	**16.484**

Con motivo de la entrada en vigor de la reforma sobre la Ley del Impuesto de Sociedades 27/2014 la cual fija el tipo impositivo al que se tributará en el 28% para el ejercicio 2014 y 25% para los ejercicios siguientes, los Administradores procedieron a la adaptación, con efecto 1 de enero de 2014, de dichos impuestos diferidos a los nuevos tipos impositivos vigentes. El importe del ajuste registrado por este concepto en el ejercicio 2014 asciende a 11.779 miles de euros.

Por otro lado, como consecuencia de la entrada en el régimen fiscal SOCIMI, la Sociedad Dominante ha procedido a revertir la totalidad de los impuestos diferidos activados al no existir evidencia de que, bajo el régimen SOCIMI, se vayan a producir desinversiones futuras de activos que puedan tributar y recuperar dichos impuestos diferidos en un periodo inferior a 10 años. Esta reversión ha producido un impacto en el resultado del ejercicio en 63.974 miles de euros.

Asimismo y como consecuencia de la entrada en SOCIMI de la Sociedad Dominante, se presentará en el ejercicio 2015 una declaración complementaria del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2013, habiéndose registrado un gasto por impuesto de sociedades de 2.196 miles de euros que corresponde, principalmente, al importe a pagar consecuencia de la escisión de Edificio Hermosilla 11, S.L.

18.4 Desglose del ingreso por impuesto sobre sociedades

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(2.243)	7.269
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	-	5.716
Reversión Impuestos diferidos	75.753	-
Deducciones aplicadas	-	3.499
Presentación complementaria	(2.196)	-
Bases imponibles y no registradas en ejercicios anteriores	566	-
Otros	910	-
Total ingreso por impuesto	**72.790**	**16.484**

En el ejercicio 2013 la Sociedad registró un importe 3.499 miles de euros correspondiente a deducciones aplicadas en el ejercicio. De este importe, 2.387 miles de euros fueron deducciones por doble imposición interna 568 miles de euros son deducciones por reinversión y 544 miles de euros son deducciones por donativos.

En el ejercicio 2014 se registraron 566 miles de euros de compensación de bases imponibles negativas que no se encontraban activadas.

18.5 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Valoración de instrumentos financieros derivados de cobertura	25.951	-	25.951
Revalorización de inmovilizado	-	(255)	(255)
En socios externos	-	-	-
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	25.951	(255)	25.696

La variación en los impuestos reconocidos en el Patrimonio Neto se debe en 4.329 miles de euros al impacto por la reducción en el tipo impositivo y en 21.367 miles de euros al impacto por la entrada en el régimen fiscal de SOCIMI de la Sociedad Dominante, que ha supuesto la reversión de la totalidad de los impuestos diferidos relacionados con los instrumentos financieros derivados al considerar que no existe evidencia para su recuperabilidad.

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Valoración de instrumentos financieros derivados de cobertura	-	(8.839)	(8.839)
Revalorización de inmovilizado	166	-	166
En socios externos	-	(25)	(25)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	166	(8.864)	(8.673)

18.6 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Diferencias temporarias:		
Por valoración de derivados de cobertura registrados en patrimonio	-	25.974
Diferencias temporales	-	7.632
Créditos fiscales	8.154	24.787
Total activos por impuesto diferido	**8.154**	**58.393**

Al 31 de diciembre de 2013, se encontraban activadas las bases imponibles negativas generadas por el grupo fiscal consolidado al considerar los Administradores, en dicha fecha, que dichos importes eran recuperables. Al 31 de diciembre de 2014, y debido a la ruptura del consolidado fiscal y la entrada de la Sociedad Dominante en régimen fiscal SOCIMI, el Grupo evaluó la recuperabilidad de los impuestos diferidos que se encontraban activados, revirtiendo la práctica totalidad de los impuestos diferidos activados salvo los correspondientes a las sociedades Colinas Golf Residencial, S.L. e In-Plania, S.L. por importe de 8.154 miles de euros (registrados a un tipo impositivo del 25%, al ser el tipo al que se espera serán recuperados), al considerar que son las únicas sociedades que disponen de evidencia documental suficiente para soportar su recuperación.

El impacto de las reversiones anteriores ha producido un impacto negativo de 27.356 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta y de 26.810 miles de euros en el epígrafe de reservas del balance consolidado adjunto (25.974 miles de euros en Ajustes por cambio de valor y 836 miles de euros contra Reservas de la Sociedad Dominante).

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados en un periodo inferior a 10 años.

18.7 Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (miles de euros):

	2014	2013
Diferencias temporarias:		
Otros	107	103.216
Total pasivos por impuesto diferido	**107**	**103.216**

El saldo de esta cuenta en el ejercicio 2013 correspondía, principalmente, a los impuestos diferidos generados por la valoración a valor razonable y a valor revalorizado de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material en aplicación de la NIC 40 y la NIC 16. Desde la entrada en régimen de SOCIMI, los Administradores de la Sociedad Dominante han optado por no registrar ningún impuesto diferido asociado a dichas valoraciones al no existir evidencia de que se vayan a producir desinversiones futuras de activos, ni en el periodo transitorio del régimen de SOCIMI ni en los años siguientes, en los que dichos importes pudieran ser aplicados.

El impacto de las reversiones anteriores ha producido un impacto de 103.109 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

18.8 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2011 a 2014 para todos los impuestos que le son de aplicación.

Con fecha 19 de febrero de 2013 se notificó comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación de carácter general a la Sociedad Dominante y ciertas sociedades independientes, en relación con el impuesto de sociedades de los ejercicios 2008 y 2009 y el impuesto sobre el valor añadido y los rendimientos de trabajo profesional del ejercicio 2009.

Con fecha 31 de marzo de 2014 se firmaron las actas de conformidad de las mencionadas inspecciones así como se procedió a la apertura de los expedientes sancionadores relativos al Impuesto de Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido y Retenciones de trabajo. Las sanciones anteriormente descritas fueron recurridas por los abogados de las Sociedad pero el proceso se resolvió finalmente con el pago de por parte de la Sociedad de 236 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	66.227	71.181
Ingresos por arrendamientos de parking	743	4.549
Ventas de viviendas y parcelas	3.581	6.362
Prestaciones de servicios a terceros y otros ingresos	3.021	3.504
Total importe neto de la cifra de negocios	**73.572**	**85.596**

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en Madrid, Alicante y Valencia. Siendo el desglose el siguiente:

	2014	2013
Madrid	65.775	75.563
Alicante	6.653	8.922
Valencia	1.144	1.111
Total	**73.572**	**85.596**

19.2 Otros ingresos de explotación

El desglose de este epígrafe por tipología de ingreso es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Ingresos por publicidad	584	585
Impuestos repercutidos	3.742	3.895
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	4.675	4.659
Ingresos excepcionales (Nota 15.1)	4.869	562
Otros ingresos	6.770	2.954
Total otros ingresos de explotación	**20.640**	**12.655**

Los principales ingresos registrados en este epígrafe corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los impuestos y gastos de comunidad de propietarios de los inmuebles en renta.

Asimismo, en el ejercicio 2014 se han registrado ingresos excepcionales de 4.869 miles de euros. Estos ingresos derivan de una sentencia dictada el 30 de enero de 2014 por la sala Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, en virtud de la cual se declaraba que el acuerdo de liquidación, que dictó la Agencia Tributaria con fecha 7 de octubre de 2005, por la que consideraba no deducible una provisión de garantías prestada y la pérdida por transferencia de un préstamo en los impuestos de sociedades de los ejercicios 2000 y 2003 de Renta Inmobiliaria y que GMP asumió en un 19,39%, se realizó correctamente en su origen. La Sociedad Dominante mantenía una provisión por este concepto que ascendía a 2.797 miles de euros. La resolución anterior ha supuesto un impacto positivo en el resultado del Grupo de 4.869 miles de euros (2.797 miles por la reversión de la provisión que mantenía el Grupo al 31 de diciembre de 2013 por una de las actas recurridas y 2.072 miles por el cobro adicional reflejado en la sentencia por el otro acta recurrido).

Bajo el epígrafe de otros ingresos se registra principalmente los ingresos provenientes de la sociedad In-Plania, S.L. como consecuencia de implantaciones en diversos clientes. Durante el ejercicio 2014 se han realizado un mayor número de implantaciones que en el ejercicio 2013.

19.3 Aprovisionamientos

El desglose de los aprovisionamientos es el siguiente (en miles de euros):

Descripción	2014	2013
Compras y consumos de terrenos	427	661
Certificaciones de obras y gastos de promociones en curso	5.463	6.418
Gastos de otros servicios y trabajos realizados por otras empresas	34	2.298
Total aprovisionamientos	**5.924**	**9.377**

Todos los trabajos y compras se han realizado en territorio nacional.

19.4 Cargas sociales

El saldo de este epígrafe de los ejercicios 2014 y 2013 presenta la siguiente composición (en miles de euros):

	2014	2013
Seguridad Social a cargo de la empresa	902	860
Otras cargas sociales	34	178
Total cargas sociales	**936**	**1.038**

19.5 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Gastos de comunidad soportados	6.224	6.393
Arrendamientos y cánones	243	266
Primas de seguros	248	210
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.568	839
Reparaciones y conservación	794	500
Servicios bancarios y similares	785	502
Servicios de profesionales independientes	7.125	2.320
Suministros	670	720
Transportes y fletes	295	270
Otros servicios	1.017	613
Otros gastos de gestión corriente	3.257	1.105
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	717	-
Tributos	5.353	5.085
Total otros gastos de explotación	**28.296**	**18.823**

Los gastos incluidos en el epígrafe de "Tributos" corresponden, principalmente, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los edificios en renta.

El incremento en el gasto de "Servicios profesionales independientes" se corresponde con los costes de asesoría legal y financiera incurridos en el ejercicio a consecuencia de la escisión de las participaciones de la Sociedad Dominante a las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L., Monteagro S.A. y Colinas Náutica, S.L. (véase Nota 1), la entrada del nuevo accionista Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y la adhesión al régimen de SOCIMI.

19.6 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Al 31 de diciembre de 2014, los importes registrados dentro de la partida "Deterioro y pérdidas" correspondían, a reversiones de deterioro del ejercicio por valor neto de 1.244 miles de euros (4.163 miles de euros de deterioro en 2013), derivado de las tasaciones de los activos (véase Nota 6).

19.7 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Ingresos financieros	**1.774**	**2.799**
Aplicación del método del tipo de interés efectivo		
De terceros	1.774	1.719
Ingresos por quitas financieras	-	1.080
Gastos financieros	**(33.995)**	**(33.256)**
Aplicación del método del tipo de interés efectivo		
De terceros		
- Préstamos (entidades de crédito)	(7.776)	(7.874)
- Derivados (entidades de crédito)	(25.512)	(24.732)
- Otros	(805)	(690)
Otros gastos financieros		
Intereses financieros activados en el ejercicio (Nota 11)	98	40
	(32.221)	(30.457)

El importe registrado en el ejercicio 2013 por "Ingresos por quitas financieras" correspondía a la quita concedida por la entidad financiera Banco Mare Nostrum a la sociedad dependiente Colinas Golf Residencial, S.L. por importe de 1.080 miles de euros en el marco de la cancelación de la deuda financiera. La concesión de la quita no supuso entrega alguna de contraprestación por parte de la empresa del grupo y se circunscribió en la intención de la entidad financiera de minorar su exposición al sector inmobiliario.

19.8 Aportación al resultado consolidado

El detalle de la aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados consolidados es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2014	2013
Sociedades consolidadas por integración global:		
GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI. S.A.	105.332	(25.011)
Monteagro, S.A.	-	(314)
In Plania, S.L.	2.082	2
Inmoaccess, S.L.	7	(8)
Ociopolis, S.L.	7.074	136
GMP Nueva Residencial, S.A.	13.352	517
Edificio Hermosilla 11, S.L.	-	678
Espai Campanar, S.L.	(81)	25
Edificio Velázquez 164, S.L.	1.799	(53)
Colinas Náutica, S.L.	-	(86)
Pinea Hills, S.L.	162	-
Campoamor Sun & Beach, S.L.	2.366	(4.683)
Colinas Green Golf, S.L.	7.009	223
Colinas Golf Residencial, S.L.	5.329	(827)
Total sociedades por integración global	**144.431**	**(29.401)**
Sociedades consolidadas por puesta en equivalencia:		
Renta Apartamentos, S.L.	962	1.269
Total sociedades puestas en equivalencia	**962**	**1.269**
Total resultado consolidado	**145.393**	**(28.132)**
Pérdida atribuible a socios externos	-	(589)
Total resultado Sociedad Dominante	**145.393**	**(27.543)**

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Se consideran partes vinculadas, adicionalmente a las sociedades consolidadas, los accionistas, el personal clave de la Dirección de la Sociedad (miembros del Consejo de Administración y Dirección, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección puede ejercer una influencia significativa o tener el control.

20.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Ingresos:		
Otros ingresos	-	1.269
Total	**-**	**1.269**

20.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Entidad dominante	Total
ACTIVO		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones puestas en equivalencia (véase Nota 9.2)	1.019	1.019
Créditos con empresas vinculadas (véase Nota 9.1)	37.209	37.209
Inversiones a corto plazo:		
Otros activos financieros	-	-
Total Activo	**38.228**	**38.228**

La Sociedad presenta un crédito a largo plazo con su accionista Euro Cervantes SOCIMI, S.A de 37.209 miles de euros que corresponde al valor actual del importe pendiente de cobro por la venta con fecha 1 de octubre de 2014 de las 187.923 acciones propias que quedaban a dicha fecha (véase Nota 9.1). El mencionado crédito devengará intereses de mercado. El calendario de vencimiento del crédito es el siguiente:

	2016	2017	Total
Créditos a largo plazo con Euro Cervantes SOCIMI, S.A.	6.155	31.054	37.209
Total	**6.155**	**31.054**	**37.209**

Adicionalmente, Euro Cervantes SOCIMI, S.A. tiene comprometidas aportaciones en la Sociedad por importe de 67 millones de euros cuyo desembolso debe realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2017.

Ejercicio 2013

	Entidad dominante	Total
ACTIVO		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones puestas en equivalencia (véase Nota 9.2)	2.000	2.000
Inversiones a corto plazo:		
Otros activos financieros	1.569	1.569
Total Activo	**3.569**	**3.569**

20.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2014 y 2013 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección del Grupo, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de euros	
	2014	2013
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.779	1.054
Retribución variable	170	62
Total remuneraciones recibidas por los Administradores	**1.949**	**1.116**
Directivos:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.060	861
Retribución variable	523	264
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	**1.583**	**1.125**

Asimismo, existían créditos concedidos a los Administradores por importe de 1.569 miles de euros en 2013 (véanse Notas 9.1 y 20.2).

Por otra parte ni los Administradores ni la Alta Dirección disfrutan de ningún préstamo o anticipo adicional, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficios por ningún otro concepto.

El Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2014, está constituido por cinco hombres y una mujer.

20.4 Conflicto de interés

Conforme a lo previsto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) los Administradores de la Sociedad han efectuado a la misma las comunicaciones previstas en el apartado 3 del citado artículo, indicando que ni ellos mismos ni las personas vinculadas a éstos, según se define en el art. 231 del citado texto legal se han encontrado inmersos en situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, previstas en el citado texto legal, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno en este sentido.

21. Otra información

21.1 Personal

El número medio de empleados distribuido por categorías es el siguiente:

	Número	
	2014	2013
Categoría		
Titulados superiores	56	53
Personal técnico y administrativo	47	47
Total	**103**	**100**

Asimismo, el número de personas en plantilla al 31 de diciembre de 2014 y 2013 distribuido por cargos y sexos es el siguiente:

	Mujeres		Hombres		Número de Empleados	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Directivos	1	1	7	6	8	7
Jefes y Técnicos	12	12	28	25	40	37
Administrativos y comerciales	8	13	12	8	20	21
Oficios varios y subalternos	9	10	26	25	35	35
Total	**30**	**36**	**73**	**64**	**103**	**100**

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2014 y 2013, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2014	2013
Alta Dirección	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	-	-
Personal administrativo	2	2
Personal obrero	-	-
Total	**2**	**2**

21.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2014

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal
Servicios de Auditoría	115
Otros servicios de Verificación	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	**115**
Otros Servicios	79
Total Servicios Profesionales	**79**

Ejercicio 2013

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal
Servicios de Auditoría	85
Otros servicios de Verificación	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	**85**
Otros Servicios	32
Total Servicios Profesionales	**32**

Los importes registrados como "Otros Servicios" corresponden a la prestación de servicios de asesoramiento financiero así como otros servicios de consultoría.

21.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

El Grupo tiene avales prestados por entidades financieras para el desarrollo de su actividad por importe de 6.120 miles de euros (5.829 miles de euros en 2013). Asimismo, el Grupo tiene avales por importe de 24.000 miles de euros por el importe pendiente de pago del edificio de oficinas adquirido en Eloy Gonzalo.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2014 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

22. Hechos posteriores

Con fecha 26 de enero de 2015, se ha procedido a la compra del edificio situado en Castellana 77, propiedad de BBVA, por importe de 88.000 miles de euros, habiéndose obtenido un préstamo hipotecario sobre dicho edificio por valor de 67.800 miles de euros con la entidad BBVA (57.200 miles de euros dispuestos a la fecha), con vencimiento en 2020.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 GMP ha adquirido la participación de GE Real Estate Iberia, S.A., en la sociedad Renta Apartamentos, S.L. pasando a ser socio único de la misma.

Con posterioridad al cierre del ejercicio la sociedad dependiente Colinas Golf Residencial, S.L ha vendido 2 villas de la Comunidad Enebro por un importe total de 1.328 miles de euros.

Con fecha 22 de abril de 2015 la Sociedad Dominante del Grupo ha cambiado su denominación social a GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

Adicionalmente a estos aspectos no se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio dignos de mención.

ANEXO

Perímetro de consolidación

Las relaciones de dependencia entre las distintas sociedades integrantes del Grupo GMP, así como los datos más significativos de estas sociedades son los siguientes:

Ejercicio 2014

Sociedades Dependientes	Dirección	Actividad	Grupo GMP	Miles de Euros			
			% Participación	Capital Social	Prima Emisión	Reservas / Dividendos a cuenta	Resultado
In-Plania, S.L. (1)	Luchana, 23	Prestación de servicios de Internet	100	6	-	991	2.435
Inmoaccess, S.L. (1)	Luchana, 23	Reformas de inmuebles	100	42	-	36	2
Ociopolis, S.L. (1)	Luchana, 23	Promoción y explotación de centros de ocio	100	27.898	-	(30.636)	(7.074)
GMP, Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	(17.030)	(22.127)
Campoamor Sun & Beach, S.L. (antes Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	75	5.585	1.886	(9.796)	(2.589)
Espai Campanar, S.L. (1)	Luchana, 23	Explotación de franquicias	100	5.160	-	(2.421)	81
Colinas Golf Residencial, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	88,52	449	14.154	(23.613)	(5.278)
Colinas Green Golf, S.L. (3)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	75,06	90	468	(14.236)	(6.840)
Edificio Velázquez 164, S.L. (1) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	30	570	(238)	(1.799)
Pinea Hills, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	2.281	-	(9.148)	(3.167)

(1) Sociedades no sujetas a auditoría.
(2) Sociedades auditadas por Deloitte.
(3) Indirecta a través de GMP Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.)

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa y todas ellas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2014.

Las sociedades dependientes antes citadas se han consolidado siguiendo el método de integración global. Adicionalmente Renta Apartamentos, S.L. ha sido consolidada por puesta en equivalencia. Los datos relativos a esta participación se detallan en la Nota 9.2. Esta sociedad ha sido auditada por otro auditor distinto al de la Sociedad Dominante.

Ejercicio 2013

Sociedades Dependientes	Dirección	Actividad	Grupo GMP % Participación	Miles de Euros Capital Social	Prima Emisión	Reservas / Dividendos a cuenta	Resultado
Monteagro, S.A.	C.S. Miguel S. Campoamor (Alicante)	Explotación Agricola	100	2.465	-	(754)	(552)
In-Plania, S.L. (2) (6)	Luchana, 23	Prestación de servicios de Internet	100	6	-	425	566
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Reformas de inmuebles	100	42	-	35	1
Ociopolis, S.L. (2)	Luchana, 23	Promoción y explotación de centros de ocio	100	27.898	-	(30.772)	136
GMP. Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.) (1) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	(14.016)	(3.014)
Campoamor Sun & Beach, S.L.(antes Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (3) (5)	Luchana, 23	Inmobiliaria	75	5.585	1.886	(5.115)	(4.681)
Espai Campanar, S.L. (2)	Luchana, 23	Explotación de franquicias	100	5.160	-	(2.446)	25
Colinas Golf Residencial, S.L. (3) (5)	Luchana, 23	Inmobiliaria	88,52	449	14.154	(22.748)	(864)
Colinas Green Golf, S.L. (3) (5)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	75,06	90	468	(14.335)	98
Colinas Náutica, S.L. (2) (5)	Luchana, 23	Explotación de embarcaciones y establecimientos turísticos	100	800	-	(399)	(86)
Edificio Velázquez 164, S.L. (2) (5)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	30	570	(185)	(54)
Edificio Hermosilla 11, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	2.086	5.215	(838)	(1.260)

(1) Indirecta a través de Monteagro, S.A.
(2) Sociedades no sujetas a auditoría.
(3) Sociedades auditadas por Deloitte.
(4) Sociedades auditadas por otros auditores.
(5) Indirecta a través de GMP Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.)
(6) Durante el ejercicio 2012 la sociedad Actinmobil, S.L. cambió su denominación social a In-Plania, S.L.

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa y todas ellas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2013.

Las sociedades dependientes antes citadas se han consolidado siguiendo el método de integración global. Adicionalmente Renta Apartamentos, S.L. ha sido consolidada por puesta en equivalencia. Los datos relativos a esta participación se detallan en la Nota 9.2. Esta sociedad ha sido auditada por otro auditor distinto al de la Sociedad Dominante.

GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

Evolución del mercado y situación de la sociedad

Entorno económico

Durante el año 2014 se ha confirmado el cambio de tendencia de la economía española que comenzó a finales del año 2013. El PIB ha alcanzado el 1,4% en 2014. La mejora del consumo privado, incremento de empleo y mayores facilidades para acceder al crédito hace estimar que el PIB del 2015 se situé en niveles del 2%.

Mercado de alquiler en Madrid

En el ejercicio 2014 la contratación bruta de oficinas en Madrid ha sido de 432.000m² frente a los 395.000m² de 2013. Ha sido muy escasa la superficie nueva que ha entrado en el mercado (+0,32%), esto ha hecho que se siga reduciendo la disponibilidad situándose por encima del 12%. Las rentas se están afianzando con tendencia general al alza en el Distrito de Negocios mientras en la periferia continúan ajustándose.

Desarrollo de la Sociedad

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad, por sí misma o a través de sus participadas, ha continuado con su actividad de gestión de edificios de oficinas implicándose directamente en la puesta en valor de los inmuebles. Se ha vendido el edificio de oficinas sito en la calle Vía de los Poblados por importe de 20,2 millones de euros y se ha comprado el edificio de oficinas sito en la calle Eloy Gonzalo nº 10 por importe de 30 millones de euros. Éste edificio se está reformando y ya se han firmado contratos con 2 inquilinos para ocuparlo al 100% en cuanto acabe la obra en 2015.

El Grupo afronta con optimismo el ejercicio 2015 tras un periodo de crisis del que ha salido reforzado. Por un lado, en el sector inmobiliario, y en particular en el de oficinas en el que opera, se empieza a observar la ansiada recuperación, tanto a nivel de ocupaciones como de rentas, y por otro lado, la entrada del fondo soberano de Singapur GIC le sitúa en una situación financiera encomiable. Para los próximos años, y en vista de esta recuperación, el grupo llevará a cabo una marcada actividad inversora, adquiriendo activos para su reforma y reposicionamiento, y posterior arrendamiento.

En los 262.567 m2 de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación ha ascendido al 92,06% (en el 2013 fue del 92,33%). La Sociedad tiene un producto muy competitivo (bien diversificado geográficamente en el mercado de oficinas de Madrid) y clientes de primer nivel (muestra de ello han sido los altos niveles de ocupación media de los inmuebles que históricamente ha tenido la Sociedad).

El 58% de nuestro portfolio está compuesto por edificios monoinquilino, con clientes de primer nivel y reconocida solvencia, con contratos a largo plazo.

Respecto al proyecto de Las Colinas Golf & Country Club, en 2014 se han terminado de construir 9 villas denominadas "Comunidad Enebro" de las cuales se han vendido 2 por importe de 1.280 miles de euros. En cuanto a las parcelas del complejo, en el ejercicio se han vendido 9 parcelas por importe total de 2.300 miles de euros. En los primeros meses de 2015 se han vendido 2 villas Enebro por importe de 1.327 miles de euros.

El volumen de ingresos de explotación (sin incluir los beneficios por enajenación) se sitúa en los 94,3 millones de euros (en el 2013 fue de 98,3 millones de euros) debido, fundamentalmente, a los menores ingresos por la renegociación en el último trimestre de 2013 del contrato con BBVA (para el edificio sito en la calle Castellana 81 de Madrid) y el de otros inquilinos a cambio de alargar el plazo de obligado cumplimiento, la venta del edificio sito en Vía de los Poblados de Madrid y las menores ventas en el proyecto de Las Colinas Golf & Country Club.

Del mismo modo, el EBITDA (resultado de explotación antes de amortizaciones y deterioro, de resultado por enajenación de inmovilizado y de otros gastos e ingresos no asociados a la explotación) ha bajado

hasta los 51 millones de euros (importe inferior a los 68 millones de euros del año 2013), además de lo expresado en el párrafo anterior, por los gastos incurridos en asesores externos en la entrada del nuevo inversor, escisión de varias empresas del grupo y adhesión al régimen de SOCIMI, así como la pérdida por la irrecuperabilidad del IVA de la sociedad del grupo Edificio Velázquez 164, S.L.

Con objeto de minimizar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución del tipo de interés, la Sociedad tiene referenciada deuda financiera por importe de 754 millones de euros a determinados instrumentos financieros que detallamos:

- 309 millones de euros están cubiertos por SWAP´s al 4,47%, 3,91%, 4,60%, 4,55% y 2,58% con vencimientos del 2016 al 2022.

- 25 millones de euros están cubiertos por un SWAP al Euribor 3 meses menos 0,55% con vencimiento en 2016.

- 420 millones de euros están cubiertos por COLLAR's con rangos de tipos de interés del 2,96%-7,50%, 3,60%-6,50% y 3,70%-6,70% y vencimientos 2016 al 2018.

El coste medio de la deuda ha ascendido al 4,23% incluido margen y la Sociedad tiene sus necesidades de liquidez en el corto y medio plazo cubiertas dado que no hay procesos de refinanciación significativos hasta 2017.

El riesgo de liquidez se gestiona utilizando una previsión de tesorería, que se actualiza y detalla a diario, y un presupuesto de tesorería anual.

Con fecha 1 de octubre de 2014 se formalizó la entrada en el accionariado de la Sociedad de un nuevo inversor, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., participada indirectamente al 100% por GIC (Realty) Pte Ltd. Dicha entrada supone una participación del 32,9%.

Adicionalmente, Euro Cervantes SOCIMI, S.A. tiene comprometidas aportaciones en la Sociedad por importe de 67 millones de euros cuyo desembolso debe realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2017.

Plazo de pago a proveedores

El Grupo está realizando negociando con sus proveedores para obtener condiciones de pago que no excedan del plazo legal de pago. El objetivo es que, en aquellos casos en los que se exceda el plazo de 30 días, se obtenga el correspondiente acuerdo expreso que, en ningún caso, exceda los 60 días.

Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad mantenía 196.866 acciones propias, de las que, en el ejercicio 2014, 8.943 fueron amortizadas en la reducción de capital realizada el 5 de agosto de 2014, y 187.923 fueron adquiridas por Euro Cervantes SOCIMI, S.A. con fecha 1 de octubre de 2014 a un valor de total de 61.507 miles de euros. A 31 de diciembre de 2014 Euro Cervantes SOCIMI, S.A ha realizado un primer pago de 20.728 miles de euros, quedando pendiente de pago un importe de 40.779 miles de euros con vencimiento en el ejercicio 2017.

Medioambiente

La Sociedad desarrolla una gestión medioambiental sostenible en sus edificios de oficinas y parque empresariales, orientada a minimizar el impacto en el medioambiente así como a maximizar el bienestar de sus ocupantes. A principios de 2015 la sociedad renovó la certificación AENOR en Medioambiente junto con las de Calidad y Seguridad y Salud en el Trabajo que obtuvo en 2009. Esta certificación representa el firme compromiso que la sociedad tiene en su contribución a la conservación del medio ambiente.

Recursos humanos

Se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores. De manera especial, Gmp, se ha esforzado en favorecer la integración laboral de las personas con discapacidad. La buena predisposición y concienciación de los empleados contribuye a que la integración laboral del personal con discapacidad sea un éxito en el 100% de los casos.

Política de Investigación y Desarrollo

La Sociedad no ha ejecutado actividades en Investigación y Desarrollo.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 26 de enero de 2015, se ha procedido a la compra del edificio situado en Castellana 77, propiedad de BBVA, por importe de 88.000 miles de euros, habiéndose obtenido un préstamo hipotecario sobre dicho edificio por valor de 67.800 miles de euros con la entidad BBVA (57.200 miles de euros dispuestos a la fecha), con vencimiento en 2020.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 GMP ha adquirido la participación de GE Real Estate Iberia, S.A., en la sociedad Renta Apartamentos, S.L. pasando a ser socio único de la misma.

Con fecha 22 de abril de 2015 la Sociedad Dominante del Grupo ha cambiado su denominación social a GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

Adicionalmente a estos aspectos no se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio dignos de mención.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., reunido el 16 de marzo de 2015 formuló las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2014 (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2014 y Anexo, que se extienden en 81 hojas de papel común, incluida ésta, visándolas todas el Secretario y esta última, en el lugar reservado al efecto, los miembros del Consejo de Administración.

Dª. Gloria Alemán Picatoste
Presidente

D. Francisco Luis Montoro Alemán
Consejero Delegado

D. Ricardo Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Antonio Montoro Alemán
Vicepresidente

EURO LILY PRIVATE LIMITED
Representante: D. Christopher David Morrish
Vocal

EURO FAIRVIEW PRIVATE LIMITED
Representante: D. Sebastien Pierre Abascal
Vocal

D. Rafael Nebreda Villasante
Secretario no Consejero